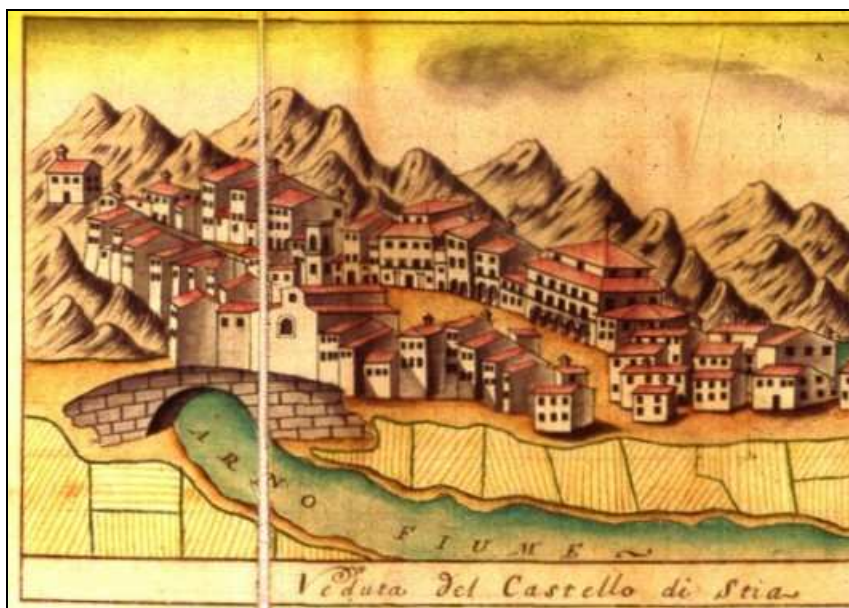




COMUNE DI STIA
 (Provincia di Arezzo)
P.R.G.C.:
REGOLAMENTO
URBANISTICO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI

Ing. Antonio Brogi
 Geom. Massimo Fabbri

SINDACO

Luca Santini

ASSESSORE
 URBANISTICA

Luca Santini

RESPONSABILE
 DEL PROCEDIMENTO

Geom. Massimo Fabbri

INDAGINI GEOLOGICHE

Studio Geogamma
 Dott. Geol. Daniela Lari

FEBBRAIO 2007

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
INDICE GENERALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:	1
INDICE GENERALE:	2
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 CONTENUTI E FINALITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
ART. 3 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL R.U.	6
ART. 4 DURATA ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	6
ART. 5 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E TERMINOLOGIA URBANISTICA	7
TITOLO II - L'ATTUAZIONE DEL R.U.	10
ART. 6 ATTUAZIONE DEL R.U.	10
ART. 7 NORME DI SALVAGUARDIA	10
TITOLO III - LA DISCIPLINA DEL R.U.: NORME PER ZONE	11
ZONE "A"	11
ART. 8 ZONE "A"	11
ZONE "B"	18
ART. 9 ZONE "B"	18
ART. 10 SOTTOZONE "B1A"	18
ART. 11 SOTTOZONE "B1B"	21
ART. 11 bis EDIFICI DI PREGIO IN ZONA AGRICOLA (sottozone "B1B" cerchiate)	24
ART. 12 SOTTOZONE "B2"	24
ART. 13 SOTTOZONE "B3"	27
ART. 14 SOTTOZONE "B4A"	30
ART. 15 SOTTOZONE "B4B"	32
ART. 16 SOTTOZONE "B5"	34
ART. 17 ZONE "B6A"	37
ART. 18 ZONE "B6B"	38
ZONE "C"	41
ART. 19 ZONE "C"	41
ART. 20 SOTTOZONE "C0"	43
ART. 21 SOTTOZONE "C1"	43
ART. 22 SOTTOZONE "C2"	44
ART. 23 SOTTOZONE "C3"	46
ZONE "D"	49
ART. 24 ZONE "D"	49
ART. 25 SOTTOZONE "D1"	49
ART. 26 SOTTOZONE "D2"	51
ART. 27 SOTTOZONE "D S"	54
ZONE "E"	57
ART. 28 ZONE "E"	57
ART. 29 SOTTOZONE "E1"	59
ART. 30 EP - SOTTOZONA "Parco Nazionale Foreste Casentinesi"	68
ART. 31 SOTTOZONE "E2"	69
ART. 32 SOTTOZONE "E3"	79
ART. 32 BIS ZONA AREA PROTETTA ARNO	88
ZONE "F"	89
ART. 33 ZONE "F"	89
ART. 34 SOTTOZONE "F1" VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO	90
ART. 35 SOTTOZONE "F2" ZONE SPORTIVE ATTREZZATE	91
ART. 36 SOTTOZONE "F3" ZONE PER PARCHI FLUVIALI	92

ART. 37	SOTTOZONE "F4" ZONE PER PARCHI NATURALISTICI TERRITORIALI.....	94
ART. 38	SOTTOZONE "F5" ZONE PER PARCHI DI CAMPEGGIO....	95
ART. 39	SOTTOZONE "F6" ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI E CIVILI.....	96
ART. 40	SOTTOZONE "F7" ZONE PER ATTREZZATURE L'ISTRUZIONE.....	97
ART. 41	SOTTOZONE "F8" ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE	98
ART. 42	SOTTOZONE "F9" ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE E PER IL CULTO	99
ART. 43	SOTTOZONE "F10" ZONE PER ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO	99
ART. 44	SOTTOZONE F11 ZONE PER ATTREZZATURE PER IL TURISMO	100
ART. 45	SOTTOZONE "F12" ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI SPECIALI	101
ART. 46	SOTTOZONE "F13" ZONE CIMITERIALI.....	101
ART. 47	ZONE A VERDE PRIVATO	102
TITOLO IV - LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI – NORME DI TUTELA		
AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....		104
ART. 48	FINALITÀ ED OBIETTIVI.....	104
ART.49	POLITICHE GENERALI IN MATERIA AMBIENTALE	104
ART. 50	LE COMPONENTI AMBIENTALI: LIMITI ALLA TRASFORMAZIONE.....	105
ART. 51	COMPONENTE ACQUA : INDIRIZZI GENERALI.....	106
ART. 52	COMPONENTE ACQUA: PRESCRIZIONI.....	106
ART. 53	DIFESA DELLE RISORSE IDRICHE ED EFFICIENZA DELLA RETE SCOLANTE	107
ART. 54	COMPONENTE ARIA: LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.	108
ART. 55	PROGETTAZIONE ENERGETICA, LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DEI FENOMENI DI INNALZAMENTO DELLA TEMPERATURA E ARIDITÀ DELL'ARIA:.....	108
ART. 56	LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DEI FENOMENI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.....	110
ART. 57	LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DEI FENOMENI DI INQUINAMENTO LUMINOSO.	111
ART. 58	COMPONENTE SUOLO E SOTTOSUOLO: FATTIBILITA' GEOLOGICO-TECNICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	111
ART. 59	COMPONENTE AGRICOLTURA E FORESTE: INDIRIZZI, CRITERI E PARAMETRI PER LA REDAZIONE E LA VALUTAZIONE DEI PIANI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLA AMBIENTALE (P.D.M.A.A.)	114
ART.60	INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.....	115
ART.61	INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE DA COLLEGARE AL RECUPERO DI EDIFICI CHE COMPORTE IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.	116
ART. 62	UNIFORMITÀ DEL CONTENUTO DELLE CONVENZIONI E DEGLI ATTI DI OBBLIGO	116
ART. 63	SUPERFICI FONDIARIE MINIME E RAPPORTO CON GLI EDIFICI.....	117
ART. 64	FABBRICATI DI ABITAZIONE E ANNESSI AGRICOLI SU FONDI AVENTI SUPERFICIE FONDIARIA INFERIORE AI MINIMI	118
ART. 65	PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE DIVERSE ZONE AGRONOMICHE	118

ART. 66	PATRIMONIO FORESTALE : INDIRIZZI E DIRETTIVE GENERALI DI TUTELA.....	119
ART. 67	COMPONENTE PAESAGGIO: PRESCRIZIONI GENERALI .	120
ART. 68	AREA DI TUTELA PAESISTICA	120
ART.69	DIRETTIVE PER I TIPI DI PAESAGGIO E LA TESSITURA AGRARIA.....	121
ART. 70	PATRIMONIO CULTURALE: DIRETTIVE GENERALI PER GLI ELEMENTI DI EQUIPAGGIAMENTO DEL TERRITORIO.....	122
ART. 71	PATRIMONIO CULTURALE: DIRETTIVE PER LE NUOVE STRUTTURAZIONI ANTROPICHE.....	122
ART. 72	PATRIMONIO CULTURALE: DIRETTIVE PER LA VIABILITA' STORICA E/O DI INTERESSE PAESISTICO	123
ART. 73	RELAZIONI TRA N.T.A. E REGOLAMENTO EDILIZIO.....	124
ALLEGATI: INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI		125

TITOLO I - Disposizioni Generali

ART. 1 CONTENUTI E FINALITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1 Il Regolamento Urbanistico costituisce, insieme al Piano Strutturale, il Piano Regolatore Generale del Comune.

2 Il Regolamento Urbanistico definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano Strutturale. In particolar modo, secondo quanto disposto dalle "Norme per il Governo del Territorio" della L.R.1/2005, il Regolamento Urbanistico favorisce e privilegia il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente e non riduce in modo significativo ed irreversibile, anche attraverso le azioni di trasformazione previste, le risorse essenziali del territorio, in modo da salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future, a fruire delle stesse.

3 Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sottostanno alle regole generali fissate nel Piano Strutturale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.

4 Il Regolamento Urbanistico contiene:

- l'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L.765/1967 e dell'art.4 del D.Lgs.285/1992;
- l'individuazione delle aree, all'interno di tale perimetro, sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o l'ampliamento degli edifici esistenti;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M.1444/1968;
- la disciplina del territorio rurale;
- l'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi;
- la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

5 Le norme del Regolamento Urbanistico si integrano con quelle del Regolamento Edilizio.

ART. 1 – CONTENUTI E FINALITA' DEL R.U.

ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1 Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 1 : Tavola delle previsioni di Piano alla scala 1:10.000 ;
- Tav. 2 : Tavola delle previsioni di Piano alla scala 1:10.000 ;
- Tav. 3: Tavola delle previsioni di piano relative al Capoluogo - scala 1:2.000;
- Tav. 4: Tavola delle previsioni di piano relative a Papiano - scala 1:2.000;
- Tav. 5: Tavola delle previsioni di piano relative agli aggregati - scala 1:2.000;

- Indagini geologico-tecniche costituite da:

- Relazione di fattibilità geologico-tecnica;
- Schede di fattibilità;

2 Tutti gli elaborati sopra detti costituiscono, ad eccezione della Relazione la parte prescrittiva del Regolamento Urbanistico.

ART. 3 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL R.U.

1 La disciplina del Regolamento Urbanistico è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente art.2.

2 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato alla scala di maggior dettaglio.

3 Nell'eventuale contrasto tra le norme tecniche di attuazione e le indicazioni contenute negli elaborati grafici, deve darsi prevalenza alle prescrizioni, sia delle norme che degli elaborati grafici, più vincolanti.

4 Nell'eventuale contrasto tra articoli delle norme tecniche di attuazione, deve darsi prevalenza alle prescrizioni più restrittive.

**ART. 3 – VALORE
PRESCRITTIVO DEGLI
ELABORATI DEL R.U.**

ART. 4 DURATA ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1 Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato e sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.

2 I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nel presente Regolamento, rispetto alle nuove previsioni così come previste in cartografia e nelle presenti norme relativamente a quanto previsto negli articoli 5 e 21 relativamente alle attività ammesse.

3 Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

4 Secondo quanto previsto all'art. 55 c.5 e 6 ex L.R.1/2005, dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, decade la previsione urbanistica per:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards del D.M.1444/1968;
- le aree soggette a piano attuativo o a intervento edilizio convenzionato, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano

impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;

- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

5 In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al Regolamento Urbanistico, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art.63 della L.R.1/2005.

ART. 5 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E TERMINOLOGIA URBANISTICA

1. Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi ammessi nell'ambito comunale, vengono previsti gli indici seguenti, da adottarsi a seconda delle diverse scale ed in base ai vari metodi d'intervento:

- ✓ **St = Superficie territoriale**
E' la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria non indicate dalle planimetrie che risultasse necessario reperire nel corso dell'attuazione;
- ✓ **Sf= Superficie fondiaria**
E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona corrispondente alle unità d'intervento edilizio (il lotto), scorporata dalle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- ✓ **Sc= Superficie coperta**
E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio stesso con l'esclusione delle parti aggettanti aperte, quali terrazze a sbalzo, gronde, pensiline ed elementi ornamentali con sporgenza inferiore a ml. 1,40;
- ✓ **S.U.C.= Superficie utile complessiva**
E' la somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed entro terra, computate al netto delle murature portanti, con esclusione:
 - Delle superfici a portico destinate all'uso pubblico o collettivo in base prescrizione di Piano Urbanistico Attuativo o in base a convenzioni o atti d'obbligo che ne prevedano la continuità d'uso pubblico nel tempo;
 - Delle superfici a portico o loggia con almeno 2 lati completamente aperti;
 - Delle superfici coperte destinate al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di accesso e di manovra e di quelle adibite a cantine, depositi, magazzini, ecc. fino ad un massimo di mq. 50 per ciascuna unità abitativa e mq. 10 ogni mc. 100 per tutte le altre attività;

**ART. 5 – INDICI
URBANISTICI ED EDILIZI**

- Delle superfici dei piani interrati o seminterrati destinate a garage, indispensabili ai fini del rispetto delle quantità delle superfici previste dalla L. 122/89 anche se non comprese all'interno della sagoma dell'edificio.

Sono in ogni caso computate le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a laboratori, uffici, sale di riunione e locali agibili con permanenza di persone ad esclusione delle superfici con destinazione di cui ai punti precedenti.

✓ **V= Volume**

Il volume delle costruzioni è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili complessive dei singoli piani per le rispettive altezze interne dei vani, ad eccezione dei piani sottotetto la cui altezza va computata come altezza media misurata dal piano utile all'intradosso dell'ultimo solaio;

Sono computati ai fini del volume anche le parti a sottotetto, relativamente alle zone con altezza media uguale o superiore a ml. 2,00.

Dal volume complessivo sarà inoltre detratto, al fine di favorire una maggiore gerarchizzazione architettonica dei piani dell'edificio, il volume risultante dall'incremento dell'altezza dei vani abitabili o agibili del P.T. o del P.I., misurata da piano utile a piano utile e compresa tra i valori di ml. 3,00 e ml. 3,80.

Non sarà altresì computato il volume del vano ascensore così come quello del vano scale a condizione che la larghezza delle rampe non superi i ml. 1,40 e che la superficie utile complessiva del vano scale non superi i mq. 18,0 a piano per gli edifici singoli e mq. 30 a piano per quelli condominiali e dei volumi tecnici così come definiti dal regolamento Edilizio Comunale.

✓ **H max=Altezza massima**

E' l'altezza massima tra quella delle diverse fronti ed è determinata dalla differenza di quota tra il piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) e l'estradosso dell'ultimo solaio con copertura piana, della porzione di edificio soprastante.

Per gli edifici con coperture a falde inclinate l'altezza massima è determinata dalla differenza di quota tra il Piano di Utilizzo e la linea ideale di incontro delle fronti con l'intradosso del solaio di copertura.

Per edifici con copertura ed inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 25%, la quota più alta è determinata dalla linea di colmo.

Per gli interventi relativi a zone soggette a piani particolareggiati già approvati al momento dell'entrata in vigore del R.U. valgono i criteri di misurazione in vigore al momento dell'approvazione del piano particolareggiato;

ART. 5 – INDICI
URBANISTICI ED EDILIZI

- ✓ **It=** **Indice di fabbricabilità territoriale (V/St)**
E' il volume espresso in metri cubi, costruibile per mq. o ha. Di superficie territoriale (St.)
- ✓ **Ut=** **Indice di utilizzazione territoriale (Slp/St)**
E' la superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadri costruibili per mq. o ha. di superficie territoriale (St.)
- ✓ **If=** **Indice di fabbricabilità fondiaria (V/Sf)**
E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf.)
- ✓ **Uf=** **Indice di utilizzazione fondiaria (Slp/Sf)**
E' la superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadri, costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf.)
- ✓ **Rc=** **Rapporto di copertura (Sc/Sf)**
E' la percentuale della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf)
- ✓ **Dt=** **Densità territoriale (Ab/ha)**
E' il rapporto in abitanti/ettaro tra il numero di abitanti e l'area di zona di insediamento
- ✓ **Su=** **Superficie utile**
E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguanci dei vani porte e finestre

ART. 5 – INDICI
URBANISTICI ED EDILIZI

2 Ai fini dell'applicazione delle vigenti N.T.A. si precisa che le modalità di calcolo dei volumi di cui sopra, si applicano per tutto il territorio comunale con esclusione delle zone omogenee di tipo "A", per le quali le volumetrie saranno quelle ricavate dal calcolo geometrico degli edifici o porzione di edifici fuori terra.

3 Nel caso che il Comune provveda alla revisione o formazione di nuovo Regolamento Edilizio, che modifichi indici e parametri urbanistici di cui alle presenti norme , questo prevarrà su quanto disposto dal R.U..

4 La possibilità di monetizzazione degli spazi a verde pubblico prevista per le zone C dal comma 7 dell'articolo 19 delle presenti norme è estesa a tutte le zone soggette a piano particolareggiato.

TITOLO II - L'attuazione del R.U.

ART. 6 ATTUAZIONE DEL R.U.

1 Il Regolamento Urbanistico si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2 Gli interventi diretti sono:
- concessione edilizia (con o senza convenzione);
- attestazione di conformità (autorizzazione edilizia o dia).

3 Gli interventi indiretti sono:
- i piani complessi d'intervento definiti dall'art. 56 della L.R.1/2005;
- i piani attuativi pubblici o privati definiti dall'art. 65 della L.R.1/2005;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dall'art. 42 della L.R.1/2005.

4 Per le opere idrauliche, autorizzate dall'Amministrazione Provinciale ai sensi del R.D. 523/04, che rientrano nella fascia di salvaguardia prevista dall'art. 75 della Del. C.R.T. del 25 gennaio 2000 N° 12 (P.I.T.) e dall'art. 96 del R.D. 523/04, l'autorizzazione edilizia, rilasciata dal Comune nel rispetto di quanto previsto dall'art.8 della L.R. 30/2005, costituisce vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. 30/2005.

ART. 7 NORME DI SALVAGUARDIA

1 Nelle more di approvazione del presente Regolamento, le misure di salvaguardia di cui alla L.1902/1952, per la parte tutt'oggi vigente e la cui applicazione è rimessa alle determinazioni del sindaco (articolo unico, primo comma), saranno disciplinate nei termini e con le modalità che seguono:
- tutti i procedimenti urbanistici non ancora conclusi e di cui non risulta ancora sottoscritto alcun atto convenzionale o contrattuale, sono sottoposti alle misure di salvaguardia di cui alla legge in questione;
- tutti i provvedimenti edilizi la cui istanza iniziale risulta pervenuta al Comune in data successiva alle ore ventiquattro del giorno antecedente a quello di adozione (e certificata nei modi consentiti dalla legge: timbro postale, ricezione da un p.u., fax o posta elettronica), sono sottoposti alle medesime misure di salvaguardia;
- restano pertanto esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti edilizi conclusi o iniziati con domanda pervenuta in data anteriore a quella di adozione del Regolamento Urbanistico.

TITOLO III - La disciplina del R.U.: norme per zone

ZONE "A"

ART. 8 ZONE "A"

1 Le zone "A" interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici ed ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti (case coloniche, ville e case padronali, edifici per il culto, castelli, torri, ecc.) che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione (complessi, nuclei, agglomerati, centri storici ecc.).

2 Tali zone comprendono anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature, etc.; da considerarsi, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, parti integranti dell'edificato.

ART. 8 – ZONE “A”

3 Le zone "A" sono quelle che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali.

4 La tutela dei valori propri (monumentali, ambientali, storici, tipologici, funzionali, sociali etc.) dei diversi manufatti, o delle aree od agglomerati comporta l'ammissibilità di interventi sia fisici che funzionali coerenti con l'esistente.

5 Di norma gli interventi che vanno a interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali dovranno essere preventivamente progettati attraverso strumenti urbanistici di dettaglio che interessano ambiti organici e che precisino i modi d'intervento in rapporto alle diverse situazioni di preesistenza.

6 In assenza di strumento preventivo, quali Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, che prevedano anche interventi fino alla demolizione di superfetazioni e/o di parti incongrue e relativa ricostruzione che non incida sulle facciate con disegno compiuto, gli interventi edilizi ammessi con concessione diretta o autorizzazione conformemente con quanto di seguito precisato, sono:

- interventi esclusivamente di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e di ristrutturazione che non comporti demolizioni delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, così come definiti dalla L. 457/78.
- sugli edifici a suo tempo classificati e normati in forza dell'art. 5 e 7 ex L.R. 59/80, sono ammessi gli interventi ivi previsti.
- sono inoltre ammessi nel rispetto delle categorie di intervento sopra enunciate, opere finalizzate alle aggregazioni e/o disaggregazioni di

unità immobiliari ed il loro cambio d'uso, purchè compatibili con gli assetti tipologici. Tali interventi non dovranno comunque incidere sugli elementi strutturali verticali se non per la formazione di nuovi vani porta e per la realizzazione di tamponature che mantengano comunque riconoscibili le preesistenze.

- non sono in ogni caso ammessi interventi che comportino modificazione agli elementi distributivi verticali, fatto salvo l'eventuale ripristino di corpi scale preesistenti e documentabili

7 Terminologia di riferimento:

Per **edilizia di base** si intendono gli edifici che hanno caratteri stilistici e costruttivi propri della tecnica e della cultura locali e destinazione a residenza corrente (monofamiliare o plurifamiliare), con possibile specializzazione del piano terreno per attività diverse dalla residenza; questi edifici sono il prodotto di un processo collettivo, sostanzialmente autoctono, di progressivo aggiornamento di un'idea di casa iniziale (tipo edilizio), comprensiva dei rapporti tra le sue componenti alle varie scale - elementi costruttivi, strutture, impianto distributivo, linguaggio architettonico.

Per **edilizia speciale** si intendono di norma gli edifici emergenti e comunque quelli che hanno caratteri strutturali-stilistici maggiormente qualificati rispetto a quelli dell'aggregato di base, e destinazione in tutto o in parte diversa da quella residenziale; questi edifici sono prodotti dall'accezione locale di processi tipologici a dimensione interareale o internazionale, caratterizzati dal riferimento a "modelli" (singoli edifici) e, quindi, in generale, da componenti tecniche e culturali d'importazione.

ART. 8 - ZONE "A"

In particolare si distinguono:

- **Edifici speciali destinati a funzioni unitarie**, o a più funzioni complementarizzate, di interesse collettivo;
- **Edifici speciali a destinazione mista** (negozi, laboratori, uffici, residenza).

Per **rifusione non-unitaria** di edifici si intende ogni associazione di edifici non unificata in tutte le componenti; caso frequente l'unificazione distributiva, ma non strutturale e formale.

Per **aggregato edilizio** si intende ogni insieme di edifici; ciascun insieme fa riferimento ad un concetto di aggregazione (tessuto edilizio) relazionato al tipo.

Per **superfetazione** si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tipici ambientali.

Per **superfetazione dell'edificio** si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tecnologici, strutturali, stilistici, distributivi e volumetrici del processo tipologico, come inverteato nel singolo edificio.

Per **oggetti di arredo** si intendono tutti gli elementi che concorrono a rendere lo spazio pubblico della città razionalmente o correttamente utilizzabile: pensiline di attesa dei mezzi pubblici, mezzi di contenimento ed incanalamento del traffico veicolare e pedonale, fontane, edicole, chioschi, etc.

Per **segnaletica** si intendono:

- a) Oggetti a più dimensioni, leggibili o riconoscibili mediante lettere dell'alfabeto o figurazioni convenzionali;
- b) Decorazioni e pitture murali, sia su superficie che in rilievo;
- c) Illuminazioni dirette o indirette di edifici;
- d) Insegne commerciali e targhe professionali.

Per **restituzione tipologica** si intende l'eliminazione delle superfetazioni attraverso operazioni di restauro.

Per **ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione** sono intese le operazioni che non si configurino come introduzione o mantenimento di superfetazioni.

8 Nelle zone "A" relative ai nuclei urbani "storici" le attività ammesse per ciascuna unità immobiliare o unità edilizia, se compatibili con gli assetti tipologici, sono esclusivamente quelle precisate nei successivi punti del presente comma.

Per gli edifici di base: attività esclusivamente residenziali, con la sola eccezione del piano terreno, qualora questo presenti un impianto strutturale e distributivo, non superfetativo, atto ad ospitare attività artigianali produttive se non ritenute insalubri, o attività artigianali di servizio e commerciali.

ART. 8 - ZONE "A"

Per gli edifici speciali a destinazione mista: uffici e residenza, oppure solo residenza, con la eventuale eccezione del piano terreno per il quale vale il disposto del punto precedente. Non è ammessa l'estensione della destinazione residenziale ai piani terreni degli edifici che presentino i caratteri tipologici non residenziali.

Per gli edifici speciali a destinazione unitaria: attività di interesse pubblico o prevalentemente pubblico, sono ammissibili, se compatibili con gli assetti tipologici, le attività attualmente insediate di tipo commerciale, artigianale di servizio, artigianale di produzione se non ritenute nocive e moleste.

10 Nelle zone "A" relative all'edificato sparso di pregio le attività ammesse per ciascuna unità immobiliare o unità edilizia, se compatibili con gli assetti tipologici, sono esclusivamente quelle precisate nei successivi punti del presente comma.

Per gli edifici di base case coloniche, edifici rurali, aggregati rurali, etc.: attività residenziali, stabili o stagionali, attività artigianali se modeste e non inquinanti, attività agricole e/o di supporto all'agricoltura.

Per gli edifici speciali a destinazione mista ville, grandi fattorie, complessi agricoli, etc.: attività residenziali, stabili e stagionali, attività socio-culturali, modeste attività artigianali solo se non inquinanti, attività agricole e/o di supporto all'agricoltura, modeste attività turistico-ricettive e di ristoro.

In particolare le attività di cui al punto precedente relative alle ville sono ammesse solo se non comportano in alcun caso modifiche all'impianto distributivo, strutturale e delle finiture dell'edificio, così come all'assetto ambientale dei parchi, dei giardini, delle aree di pertinenza, etc.

Per gli edifici speciali a destinazione unitaria chiese, conventi, castelli, torri, etc.: sono ammissibili le attività di interesse pubblico o prevalentemente

pubblico attualmente insediate o da insediare se compatibili con gli assetti tipologici dell'edificio che non comportino in alcun caso modifiche all'impianto distributivo, strutturale e delle finiture del fabbricato così come dell'assetto ambientale dei parchi, dei giardini, delle aree di pertinenza, etc.

11 Nelle zone "A" gli interventi ammessi sono quelli volti essenzialmente alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione e, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

- **Superfetazioni tecnologiche**, quali i materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi e i serramenti, le tinteggiature, diversi da quelli tradizionalmente usati;
- **Superfetazioni strutturali e stilistiche**, quali gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel contesto;
- **Superfetazioni distributive**, quali le modificazioni degli spazi, in particolare degli spazi distributori, conseguenti ad un uso improprio (non tipico) degli edifici;
- **Superfetazioni volumetriche**, quali le sopraelevazioni strutturalmente non coerenti, i volumi e i piani aggettanti, gli intasamenti delle aree di pertinenza.

ART. 8 - ZONE "A"

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

- La conservazione o il ripristino delle strutture portanti verticali o orizzontali, della copertura, dell'ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

In particolare non sono ammessi:

- La variazione degli interpiani originari;
- Nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti verticali alternativi a quelli esistenti, sulla base di documenti grafici o reperti;
- Nuove bucaure sui prospetti, anche posteriori, o modificazioni delle bucaure esistenti;
- Assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in sé funzionali.

Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici, né attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

È esclusa qualsiasi opera di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle superfetazioni degli edifici; queste devono essere eliminate o sostituite tramite restauro esteso almeno all'unità di intervento minima.

In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere di norma collocata all'interno della sagoma delle aperture al piano terreno e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

Le insegne luminose dovranno essere illuminate in maniera indiretta e collocate all'interno delle bucatore in fregio al percorso principale.

Non sono in alcun caso ammesse:

- Insegne a bandiera di grande dimensioni o applicate ai balconi;
- Insegne applicate al di sopra del marcapiano, reale o ideale, fra piano terreno e primo piano.

Ove già esistano antichi elementi funzionali e/o decorativi di supporto delle insegne commerciali si dovrà studiarne la possibile riutilizzazione.

Gli oggetti di arredo non possono essere utilizzati come supporto di segnaletica commerciale.

ART. 8 - ZONE "A"

I serramenti dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: il telaio fisso e il telaio mobile del serramento, nonché le persiane o gli sportelli per l'oscuramento, devono essere in legno tinteggiato con vernice coprente nei colori tradizionali o lasciato a legno naturale; sono rigorosamente vietati gli avvolgibili e le ante scorrevoli su guida posta all'interno della superficie muraria; sono ammesse saracinesche ad anelli metallici soltanto nelle vetrine di esposizione per la loro protezione, purché non sporgano rispetto alla superficie esterna del muro.

12 All'interno del perimetro delle zone A sono vietate:

- Ogni e qualsiasi demolizione e/o ricostruzione che non interessi parti incongrue e/o superfetazioni;
- Ogni aggiunta edilizia;
- Ogni modifica dell'arredo urbano antico;
- Ogni modifica delle pavimentazioni in lastricato o in lastricato e acciottolato;
- Ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame.

In particolare non sono ammessi:

- Incrementi edilizi, anche realizzati con strutture di carattere provvisorio o prefabbricate, comprese le tettoie: sopraelevazioni, volumi e piani in aggetto (balconi), intasamenti delle aree di pertinenza o delle aree inedificate, che devono restare inalterate anche nella forma.

13 Per gli edifici individuati in cartografia con apposita simbologia, posti all'interno del centro storico di Stia, sul bordo di Piazza Tanucci, catastalmente individuati al N.C.E.U. al F. 58 p.lle 134 e 135, al fine di favorire un intervento di riconfigurazione delle fronti, in deroga alle norme che regolano gli interventi all'interno del centro storico del capoluogo, sono ammesse relativamente

all'edificio già adibito a struttura alberghiera e di cui alla P.lla 135, opere che prevedano la riduzione delle aperture al piano terreno con allineamento sulla proiezione delle bucatore soprastanti, ampliamento al piano terreno nel prospetto retrostante, per una volumetria non superiore a mc. 200.

Oltre a quanto sopra, con riferimento all'immobile di cui alla p.lla 134, di proprietà della Parrocchia di S.Maria Assunta, è ammesso un ampliamento sul prospetto tergale, volto dare compiutezza al fabbricato stesso mediante l'eliminazione dell'arretramento di una porzione di prospetto posta al secondo piano, il tutto per una volumetria non superiore a mc. 40.

14 Per l'edificio individuato in cartografia con apposita simbologia posto all'interno del centro storico di Porciano, catastalmente individuato al N.C.E.U. al F. 50 p.la. 143, al fine di favorire un intervento di riconfigurazione del manufatto che comporti il suo recupero funzionale, in deroga alle norme che regolano gli interventi all'interno del centro storico, sono ammesse opere che prevedano anche la parziale demolizione e ricostruzione in sito a parità di volume, a condizione che l'intervento sia realizzato con tecniche e materiali tipici della tradizione e che la nuova configurazione tipologica permetta comunque, ancorché modificata rispetto alla originaria, una lettura del manufatto connotabile quale realizzazione "per addizione" di due cellule elementari.

ART. 8 - ZONE "A"

15 Alle richieste di concessione dovrà essere allegata la seguente documentazione:

a) Stato di fatto:

- Stralcio dalla mappa catastale;
- Rilievo in scala 1:50 comprendente:
 - Piante di tutti i piani estese all'eventuale area di pertinenza;
 - Pianta della copertura;
 - Sezione longitudinale passante sul corpo scala ed estesa a tutta l'area di pertinenza;
 - Sezioni trasversali;
 - Prospetti di tutte le fronti;
- Documentazione fotografica di tutte le fronti e dei principali dettagli stilistici e costruttivi, nonché delle eventuali sopraelevazioni e/o intasamenti dell'area di pertinenza;

b) Progetto:

- Indicazione dettagliata, su copia dei disegni di rilievo, di tutte le operazioni di restauro che si intendono eseguire, ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza;

c) Relazione tecnica:

- Illustrazione dettagliata dei materiali, delle strutture e della destinazione dei singoli piani allo stato di fatto, con particolare riguardo alla modificazione delle funzioni esistenti per ciascun alloggio;

- Illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche e strutturali che si intendono eseguire e delle destinazioni previste per ciascun piano;

d) Per richieste di concessione che interessino più proprietà, l'elenco catastale delle stesse.

Per approfondire l'esame delle scelte di progetto, potrà essere richiesto il rilievo di determinati particolari stilistici e costruttivi, eventualmente integrato da saggi e stonacature parziali delle murature, nonché la documentazione storico-catastale dell'edificio, integrata, ove possibile, da piante e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari.

Al fine di innalzare il livello qualitativo degli ambiti storicizzati, eliminando così fenomeni di degrado, potranno inoltre essere trasferite volumetrie da destinarsi alla residenza, risultanti da demolizioni di edifici incongrui per materiali e tipologie, in ambiti limitrofi classificati diversamente dalle sottozone A.

ART. 8 - ZONE "A"

ZONE "B"

ART. 9 ZONE "B"

1 Le zone "B" sono quelle che comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, comunque sostanzialmente urbanizzato, diverse dai "centri storici"; sono prodotte per incremento dei nuclei urbani o per urbanizzazione recente di aree agricole in corrispondenza di nodalità territoriali, anche di diverso livello di importanza.

2 Le zone "B" riscontrabili nel territorio sono prevalentemente formate da: aggregati continui o discontinui di lotti, con caratteristiche di forma e dimensioni omogenee o disomogenee, utilizzati con edifici che presentano un prevalente rapporto con il lotto ovvero con il percorso, riferibili a tipi di casa monofamiliare o plurifamiliare isolata o aggregata.

ART. 9 - ZONE "B"

3 In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, la zona "B" è stata suddivisa in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate relative modalità d'intervento.

4 In deroga agli indici e parametri urbanistici, nel rispetto delle altezze di zona o rispetto all'altezza del fabbricato esistente ed interessato dall'intervento, sono altresì ammessi interventi di ampliamento delle singole unità immobiliari, fino ad un massimo di mc. 50

5 Nel caso in cui aree individuate quali sottozone B, limitrofe ad aree per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale (zone C), vengano inserite all'interno del comparto edificatorio, il comparto stesso sarà incrementato delle quote volumetriche riferite a quella porzione di zona B.

6 Qualora le aree di completamento ricadano su aree classificate e/o assimilabili a pertinenze stradali, la potenzialità edificatoria di tali pertinenze potrà essere trasferita all'interno delle aree contermini. In questo caso inoltre, in deroga alle distanze dai confini o strade, sarà possibile l'edificazione a confine con la proprietà pubblica, previo parere della Commissione Edilizia

ART. 10 SOTTOZONE "B1A"

1 Le sottozone "B_{1A}", costituite dal tessuto urbanizzato del capoluogo e corrispondente prevalentemente al primo impianto ottocentesco, integro o parzialmente modificato attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse, sono quelle che necessitano di un riordino igienico-funzionale delle unità immobiliari nel rispetto dell'attuale assetto urbanistico.

2 In tali sottozone, costituite prevalentemente da un tessuto edilizio formato da edifici singoli o in linea attestati prevalentemente lungo il percorso principale di fondo valle (via Roma) o all'interno degli isolati da esso generati, con lotti generalmente di dimensioni omogenee, sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) Attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- d) Commercio al dettaglio;
- e) Direzionale;
- f) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

ART.10-SOTTOZONE "B1_A"

4 Interventi edilizi

Nelle zone "B_{1A}" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia che non comporti l'alterazione degli elementi caratteristici degli assetti tipologici

Sono ammesse, inoltre, demolizioni e ricostruzioni relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati edilizi esistenti.

In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito un incremento volumetrico non superiore a mc.50 per ogni unità immobiliare, a condizione che questo non vada a interessare le fronti principali disposte lungo i percorsi, slarghi, piazze o altri spazi pubblici.

E consentita la realizzazione di loggiati della profondità non superiore a m. 2,50 ed a condizione che la loro superficie non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato esistente,

5 Caratteristiche tipologiche

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

Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia, presente nell'area.

È fatto obbligo negli interventi di ampliamento di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, delle scale esterne, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento .

Per tali interventi si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile.

È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i caratteri tipici presenti negli insediamenti.

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

È, inoltre, ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale *e/o totale* demolizione, purché ne vengano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Le eventuali nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

ART.10-SOTTOZONE "B1_A"

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) È previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.
- 2) È prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno, c.a. sagomato e degli aggetti piani in pietra o in cotto delle gronde sporgenti della copertura.
- 3) È previsto, per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale. In particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi vengano perfettamente regolarizzati.
- 4) Per i prospetti esterni è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento degli elementi di decoro quali marcapiani, marcadavanzali, mostre in pietra, sottogronda, fregi, ecc.
- 5) Per gli infissi esterni, a finestra ad una o due ante, così come per le eventuali persiane o sportelloni è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
- 6) È prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità consuete.
- 7) Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o della autorizzazione.
- 8) Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzate le sistemazioni esterne quali: piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, etc.
- 9) Le insegne luminose dovranno essere illuminate in maniera indiretta e collocate all'interno delle bucatore in fregio al percorso principale.

Eventuali insegne a bandiera o collocate sulle porzioni di parete esterni alle bucatore, potranno essere realizzate in legno, lamiera di ferro, decorati o dipinti con coloriture tradizionali.

ART. 11 SOTTOZONE "B1B"

1 Le sottozone "B_{1B}", costituite da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, prevalentemente relazionati al territorio agricolo, parzialmente modificati nella loro struttura edilizia attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse, sono quelle che necessitano di un riordino igienico-funzionale delle unità immobiliari nel rispetto dell'attuale assetto urbanistico.

2 In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato costituito da tipi edilizi prevalentemente monofamiliari, sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Attività ricettive e di ristoro;
- e) Commercio al dettaglio;
- f) Direzionale;
- g) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

ART.11-SOTTOZONE "B_{1B}"**4 Interventi edilizi**

Nelle zone "B_{1B}" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia che non comporti l'alterazione degli elementi caratteristici degli assetti tipologici

Sono ammesse, inoltre, demolizioni e ricostruzioni relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati edilizi esistenti e/o incongrui rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale.

In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto a falde inclinate di locali già abitati, senza che questo comporti la formazione di controsoffittatura, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,70. Tale deroga è comunque esclusa se la composizione architettonica della facciata si presenta con un disegno definito in tutte le sue parti ed unitario e tale che l'intervento ne possa compromettere il livello di compiutezza. E consentita

inoltre la realizzazione di loggiati della profondità non superiore a m. 2,50 ed a condizione che la loro superficie non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato esistente,

Al fine di innalzare il livello qualitativo degli ambiti storicizzati, eliminando così fenomeni di degrado, potranno inoltre essere trasferite volumetrie da destinarsi alla residenza, risultanti da demolizioni di edifici incongrui per materiali e tipologie, in ambiti limitrofi classificati quali sottozone E e/o Vp.

5 Caratteristiche tipologiche

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

ART. 11 - ZONE "B_{1B}"

Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia, presente nell'area.

È fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, delle scale esterne, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

Per tali interventi si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile.

È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i caratteri tipici presenti negli insediamenti.

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

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

Tutte le categorie d'intervento ammesse sono vincolate al ripristino o al mantenimento dei seguenti elementi: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni, etc.

Le eventuali nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) È previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi ed è altresì prescritta la sostituzione, in caso di intervento, di coperture realizzate con altro materiale diverso dal cotto.
- 2) È prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o in cotto delle gronde sporgenti della copertura.
- 3) È previsto, per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale. In

particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista è previsto l'impiego di malta per gli intonaci.

- 4) Per i prospetti esterni è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento degli elementi di decoro quali marcapiani, marcadavanzali, mostre in pietra, sottogronda, fregi, ecc.
- 5) Per gli infissi esterni, a finestra ad una o due ante, così come per le eventuali persiane o sportelloni è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
- 6) È prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità consuete.
- 7) Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o della autorizzazione.
- 8) Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati le sistemazioni esterne quali: aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, etc.

ART. 11 - ZONE "B_{1B}"

6 All'interno del nucleo di Ponte Biforco, saranno ammessi, per esigenze di pubblica utilità, interventi finalizzati alla realizzazione di nuove volumetrie per l'inserimento di impianti per la produzione e distribuzione di energia elettrica.

7 All'interno della sottozona B_{1B} compresa tra la comunale "Molino di Bucchio" e il fiume Arno, nel rispetto di quanto disciplinato dal presente articolo relativamente agli interventi edilizi ed alle caratteristiche tipologiche, di cui ai precedenti punti "4" e "5", sono in ogni caso ammessi interventi tesi alla produzione ittica ed alla acquacoltura, così come definite dalla L.R. 20 Marzo 2000 N° 33.

8 In tale sottozona, di dimensione inferiore ai mq. 50.000, così come previsto dall'art. 10 della sopra citata L.R. 33/00, tutti gli interventi dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- la superficie netta massima delle vasche di allevamento non può essere superiore ai 2/3 della superficie complessiva dell'impianto;
- per i locali di servizio (uffici, laboratori, magazzini, ecc.), per la sorveglianza e per la eventuale casa del custode, potranno essere utilizzate solo ed esclusivamente le volumetrie esistenti.

9 Per la realizzazione di impianti di acquacoltura, il P.M.A.A. è sempre integrato da una relazione che descrive in modo sintetico gli effetti sui corpi idrici e sulle falde, sul suolo, sulla morfologia del territorio, sulla vegetazione.

10 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive da collocarsi in vani sempre reperiti all'interno degli edifici esistenti.

11 Nella sottozona B1.B, compresa tra il torrente Staggia e la SS.310, nel complesso edilizio già utilizzato quale tintoria, sono ammessi in deroga agli indici e parametri di zona, interventi riferiti alla porzione di fabbricato posta in

fregio allo Staggia ed individuata catastalmente al F. 57 p.la 125, che comportano anche sopraelevazione che non determinano la formazione di vani abitabili, così come incrementi volumetrici non superiori a mc. 290 e/o di superficie superiori a mq. 35.

ART. 11 bis EDIFICI DI PREGIO IN ZONA AGRICOLA (sottozone "B1B" cerchiate)

1 Gli edifici singoli diffusi sul territorio rurale, individuati in cartografia con apposita cerchiatura e classificati di valore secondo la schedatura effettuata ai sensi della variante redatta in forza della L.R. 59/80, sono quelli che per il particolare grado di valore sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati:

- alla riqualificazione della residenza dei lavoratori agricoli;
- all'utilizzazione residenziale quale civile abitazione stabile o stagionale;
- alla formazione dei servizi per la produzione agricola e dei centri di vendita diretta dei prodotti agricoli;
- alla formazione dei centri ricettivi finalizzati all'agriturismo o ad altre forme di turismo rurale così come alla formazione di attività di ristoro e turistico ricettive;
- allo svolgimento di attività di supporto all'agricoltura e di modeste attività artigianali integrative dell'economia del nucleo familiare;
- alla realizzazione di attrezzature sociali, ricreative e di servizi pubblici e privati.

Gli interventi ammessi dovranno tendere al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti e in particolare prevedere:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia ;
- Ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione;
- Ripristino totale di volumi con fedele ricostruzione, sulla base di documenti e prove testimoniali sulla effettiva consistenza degli edifici;
- Demolizione e ricostruzione di volumetrie incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale.

**ART. 11bis- SOTTOZONE "B1 B"
- CERCHIATE**

ART. 12 SOTTOZONE "B2"

1 Le sottozone "B2", costituite dal tessuto urbanizzato del capoluogo corrispondenti prevalentemente allo sviluppo novecentesco integro o parzialmente modificato attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse, sono quelle che necessitano di un riordino del tessuto con

ridefinizione dei rapporti tra spazi pubblici e privati, riconfigurazione delle fronti principali così come delle facciate afferenti spazi privati .

2 In tali sottozone in ragione di una valida ed accettabile struttura urbana, sia per la distribuzione e la qualità delle infrastrutture, sia per il rapporto adeguato con le aree a servizi, sono consentiti interventi di completamento al fine di adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed innalzare il livello qualitativo del tessuto edilizio.

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) Attività ricettive e di ristoro;
- d) Commercio al dettaglio;
- e) Direzionale;
- f) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

ART. 12 - ZONE "B₂"

4 Interventi edilizi

Nelle zone "B₂" gli interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro o risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Ampliamento e nuova edificazione.

Sono ammesse, inoltre, demolizioni e ricostruzioni relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati edilizi esistenti.

In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto a falde inclinate dei locali già abitati o utilizzati quali soffitte agibili, senza che questo comporti la formazione di controsoffittatura, fino al raggiungimento dell'altezza media interna di ml. 2,70. Tale deroga è comunque esclusa se la composizione architettonica della facciata si presenta con un disegno definito in tutte le sue parti ed unitario e tale che l'intervento ne possa compromettere il livello di compiutezza .

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

4 Tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, devono essere coerenti con i comportamenti di crescita dei tessuti edilizi e consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

Più in particolare i nuovi volumi dovranno essere coperti con tetti a falde inclinate.

È inoltre fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i connotati tipici presenti nell'area culturale e caratteristiche di definizione e compiutezza.

5 Per le zone "B₂" gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 2.5 \text{ mc/mq}$$

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermi restando gli altri parametri ed indici urbanistici, sarà ammesso il recupero di eventuali volumetrie eccedenti quelle calcolate sulla base dell'indice di fabbricabilità

ART. 12 - ZONE "B₂"

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,45$$

c) Altezza massima:

H max = ml. 9,50 per gli interventi di nuova realizzazione

A pari altezza : per gli interventi sugli edifici esistenti

d) Numero piani fuori terra: n° 3 per gli interventi di nuova realizzazione

a pari numero: per gli interventi sugli edifici esistenti

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra di loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze descritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestate fronteggianti e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

6 Caratteristiche tipologiche

Qualsiasi intervento dovrà comunque uniformarsi ai caratteri fondamentali dei comportamenti consolidati nell'intorno culturale di riferimento, e cioè:

- L'aggregazione per continuità lungo il percorso;

- La disposizione dell'incremento e/o delle volumetrie in sostituzione all'interno del lotto di pertinenza – così come degli edifici di nuova realizzazione, secondo i comportamenti tipici riscontrabili nella zona;
- L'altezza in gronda non eccedente quella dell'esistente, e formazione di gronda costante per le facciate poste in fregio ai percorsi principali e comunque disposte sul bordo di spazi pubblici.

Il soddisfacimento di tali requisiti costituisce valutazione prioritaria di fattibilità dell'intervento proposto.

I nuovi volumi dovranno essere, di norma, coperti con tetti a falde.

È fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatre esterne, delle logge, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

Per tali interventi si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile.

Le nuove bucatre dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatre esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) È previsto per i manti di copertura l'uso di materiale in cotto .
- 2) È previsto, per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale.
- 3) Per i prospetti esterni è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.
- 4) È prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità consuete.
- 5) Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o della autorizzazione.

ART. 13 - SOTTOZONE "B₃"

ART. 13 SOTTOZONE "B₃"

1 Le sottozone "B₃", costituite da tessuti edilizi di recente formazione afferenti all'influenza del capoluogo , caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni succedutisi prevalentemente in forma spontanea senza un programma ordinatore e che hanno determinato condizioni di disomogeneità complessiva con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica, sono quelle che necessitano di operazioni di ristrutturazione sia rispetto alla distribuzione e alla qualità delle infrastrutture che in rapporto alla collocazione, alla dimensione ed alla qualità degli insediamenti, tesa a realizzare condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica.

2 In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano, tutti gli interventi dovranno essere coerenti con l'esigenza di riorganizzazione edilizia ed urbanistica e con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3 In queste sottozone, a prevalenza residenziale, sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- d) Ristoranti, alberghi, bar e simili;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali e uffici pubblici e privati.

4 Allo scopo di coordinare iniziative edificatorie diverse, e favorire una corretta organizzazione formale e funzionale delle sottozone "B₃", l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente o richiederà ai privati la relazione di un "Piano particolareggiato" redatto, ai sensi dell'art.13 della L.1150/1942 ovvero di "Piano di recupero", ai sensi della L.457/1978 e della L.R.59/1980, o di "Piano Complesso d'Intervento" ai sensi dell'art. 56 ex L.R.1/2005.

ART. 13 - SOTTOZONE "B₃"

5 Gli interventi urbanistici di cui al precedente punto, che dovranno interessare ambiti organici, così come preventivamente definito sulle tavole di P.R.G.C. e/o individuate successivamente con apposita delibera consiliare, saranno approvati dal Consiglio Comunale assieme a convenzione o atto unilaterale di obbligo con cui i richiedenti si impegnino in particolare a cedere a titolo gratuito al Comune spazi per il verde, piazze, parcheggi, percorsi pedonali, etc., così come individuati sulle tavole del "Piano particolareggiato" ovvero del "Piano di recupero".

6 La superficie destinata alla realizzazione degli spazi pubblici di cui al punto precedente concorrerà comunque alla formazione del volume edificabile e sarà computato ai fini del rispetto degli indici di zona.

7 Gli interventi urbanistici di cui ai precedenti punti 4 e 5 dovranno in ogni caso prevedere iniziative che tendano a realizzare una maggior compattezza ed omogeneità architettonica, da ottenersi anche attraverso saldature dei fabbricati, che dovranno essere finalizzate alla realizzazione di una maggior complessità ed articolazione funzionale della zona.

8 Nel caso di intervento preventivo di cui al precedente punto 4 del presente articolo si applicano i seguenti indici riferiti al comparto:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_f = 2,0 \text{ mc/mq}$$

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermi restando gli altri parametri ed indici urbanistici, sarà ammesso il recupero di eventuali volumetrie eccedenti quelle calcolate sulla base dell'indice di fabbricabilità

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,60$$

- Sono in ogni caso fatti salvi per operazioni di ristrutturazione urbanistica l'utilizzo delle eventuali quote volumetriche preesistenti anche se superiori agli indici di zona.

c) Altezza massima:

$$H_{\max} = 9,50 \text{ ml}$$

d) Numero piani fuori terra: n° 3

e) Per interventi in sopraelevazione potranno essere ammesse altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici oggetto dell'intervento stesso.

f) Distanze:

- Le distanze minime dei fabbricati tra loro, nei confronti delle strade, degli spazi pubblici e dei confini risultano dalle previsioni planivolumetriche e normative degli strumenti di cui al precedente punto 4.

ART. 13 - SOTTOZONE "B₃"**9** In assenza degli strumenti di dettaglio di cui al punto 4 potranno essere ammessi interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro;
- c) Ristrutturazione e ampliamento;
- d) Nuova edificazione.

10 Gli interventi di nuova edificazione nel caso di cui al punto precedente dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 1,8 \text{ mc/mq}$$

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

c) Altezza massima:

$$H_{\max} = \text{ml } 9,50$$

d) Numero piani fuori terra: n° 3

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra di loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze descritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrati e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

ART. 14 SOTTOZONE "B4A"

1 Le sottozone "B_{4A}" sono costituite da tessuti edilizi di recente formazione sviluppatasi nell'ambito del capoluogo di norma con andamenti lineari lungo la viabilità principale ovvero costituite da aggregati "ordinati" secondo un modello di insediamento non congruo rispetto ai caratteri culturali, fisici o infrastrutturali, tipici dell'area di riferimento; caratterizzate da assetti tipologici riferibili prevalentemente alla casa isolata, sono quelle che per il loro stato edilizio non lasciano prevedere necessità di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali.

ART. 14 - ZONE "B_{4A}"

2 In queste sottozone, nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati, tutti gli interventi ammessi dovranno essere coerenti con il carattere tipologico prevalente di zona.

3 Allo scopo di evitare fenomeni di appesantimento urbanistico, in tali sottozone a forte prevalenza residenziale, saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;
- b) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) Attività commerciali ricettive e di ristoro di modesta entità.

Oltre a quanto sopra sarà ammesso il mantenimento e il potenziamento delle attività esistenti.

4 Gli interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia ed ampliamento
- d) Nuova edificazione
- e) recupero di volumetrie esistenti che prevedano la demolizione e ricostruzione da effettuarsi all'interno del lotto di pertinenza

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

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$$

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermi restando gli altri parametri ed indici urbanistici, sarà ammesso il recupero di eventuali volumetrie eccedenti quelle calcolate sulla base dell'indice di fabbricabilità

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0.40$$

c) Altezza massima:

$$H_{\max} = 9,00$$

- Per interventi in sopraelevazione potranno essere altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici oggetto dell'intervento stesso.

d) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra loro: ml 10,00

- Nel caso di ampliamento tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

ART.14 - SOTTOZONE "B_{4A}"

6 In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto a falde inclinate dei locali già abitati o utilizzati quali soffitte agibili, senza che questo comporti la formazione di controsoffittatura, fino al raggiungimento dell'altezza media interna di ml. 2,70.

7 La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno, rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).

- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in laterizio.
- d) Per la tinteggiatura, è previsto l'uso di colori tipici presenti nella zona, e comunque concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

8 Al fine di garantire il rispetto tipologico degli edifici non saranno di norma ammessi interventi che comportino la saldatura di edifici contigui.

9 Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua di norma tramite intervento diretto.

10 All'interno della sottozona B_{4A} del Capoluogo e situata in prossimità di Villa Sanarelli, in fregio alle viabilità "Di Maglioli", "Kennedy" e "Piave", sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente comma 4 ad esclusione della nuova edificazione.

ART.15 -SOTTOZONE "B_{4B}"

ART. 15 SOTTOZONE "B_{4B}"

1 Le sottozone "B_{4B}", costituite da aggregati edilizi di recente formazione collocati prevalentemente in ambito rurale, caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni succedutisi prevalentemente in forma spontanea senza un programma ordinatore e che hanno determinato condizioni di disomogeneità complessiva, spesso "ordinati" secondo un modello di insediamento non congruo rispetto ai caratteri culturali, fisici o infrastrutturali, tipici dell'area di riferimento; caratterizzate da assetti tipologici riferibili prevalentemente alla casa isolata, sono quelle che per il loro stato edilizio non lasciano prevedere necessità di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali e dove gli interventi di completamento dovranno tendere alla ricomposizione di eventuali assetti non coerenti, ordinando l'intervento secondo la viabilità, la maglia fondiaria o l'acclività del lotto, coerentemente con gli assetti culturali consolidati della tradizione.

2 In queste sottozone, nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati, tutti gli interventi ammessi dovranno essere coerenti con il carattere tipologico prevalente di zona.

3 Allo scopo di evitare fenomeni di appesantimento urbanistico, in tali sottozone a forte prevalenza residenziale, saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Attività commerciali ricettive e di ristoro di modesta entità.

Oltre a quanto sopra sarà ammesso il mantenimento e il potenziamento delle attività esistenti.

4 Gli interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia ed ampliamento
- d) Nuova edificazione
- e) recupero di volumetrie esistenti che prevedano la demolizione e ricostruzione da effettuarsi all'interno del lotto di pertinenza

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

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$$

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermi restando gli altri parametri ed indici urbanistici, sarà ammesso il recupero di eventuali volumetrie eccedenti quelle calcolate sulla base dell'indice di fabbricabilità

ART. 15- SOTTOZONE "B_{4B}"

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0.40$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 9,00$$

- Per interventi in sopraelevazione potranno essere altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici oggetto dell'intervento stesso.

d) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra loro: ml 10,00

- Nel caso di ampliamento tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

6 In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto a falde inclinate dei locali già abitati o utilizzati quali soffitte agibili, senza che questo comporti la formazione di controsoffittatura, fino al raggiungimento dell'altezza media interna di ml. 2,70.

7 La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno, rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in laterizio.
- d) Per la tinteggiatura, è previsto l'uso di colori tipici presenti nella zona, e comunque concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 16- SOTTOZONE "B₅"

8 Al fine di garantire il rispetto tipologico degli edifici non saranno di norma ammessi interventi che comportino la saldatura di edifici contigui.

11 Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua tramite intervento diretto.

ART. 16 SOTTOZONE "B₅"

1 Le sottozone "B₅", interessate da un edificato di antica formazione in stato di degrado o di recente formazione incongruo per assetti tipologici, uso di materiali, così come per assetti funzionali incompatibili con il tessuto residenziale che hanno determinato effetti di disomogeneità complessiva con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica, sono quelle che necessitano di operazioni di ristrutturazione urbanistica che incida sulla qualità e quantità delle infrastrutture, sia rispetto alla qualità degli insediamenti che dovranno garantire condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica.

2 In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano o rurale, tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione a parità di volume) dovranno eliminare fenomeni di degrado e garantire i caratteri dell'intervento.

3 In queste sottozone, a prevalenza residenziale, sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- d) Ristoranti, alberghi, bar e simili;

e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;

f) Attività commerciali e uffici pubblici e privati.

4 Allo scopo di coordinare iniziative edificatorie diverse, e favorire una corretta organizzazione formale e funzionale delle sottozone "B₅", l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente o richiederà ai privati la relazione di un "Piano particolareggiato" redatto, ai sensi dell'art.13 della L.1150/1942 ovvero di "Piano di recupero", ai sensi della L.457/1978 e della L.R.59/1980, o di "Piano Complesso d'Intervento" ai sensi dell'art. 56 ex L.R.1/2005.

5 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari. In particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

ART. 16- SOTTOZONE "B₅"

a) Gli edifici , che dovranno assecondare la gerarchia dei percorsi di bordo del comparto, dovranno in particolare collocarsi sul bordo delle viabilità principali prevedendo un rapporto diretto tra edificio e strada anche attraverso la localizzazione di attività commerciali, direzionale, servizio, da disporre ai piani terra.

b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.

c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in cotto.

d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.

f) Per i canali di gronda e per i discendenti lamierino di rame.

6 Gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,50$$

b) Altezza massima:

$$H_{max} = 9,00 \text{ ml}$$

c) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro, saranno determinate in sede di strumento attuativo .

7 In assenza del piano attuativo, all'interno delle sottozone B₅ , sono ammessi esclusivamente interventi fino alla categoria del restauro, anche con contestuale cambio d'uso

8 Relativamente alla zona B₅ posta in fregio a Via Arno e Via Roma , oltre a quanto sopra, sono comunque fatti salvi gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato, anche con riferimento alle eventuali nuove quote volumetriche ed agli indici e parametri urbanistici.

9 Per l'area su cui insistono il complesso edilizio dell'ex lanificio , oltre agli interventi di tutela riferiti all'edificato esistente, saranno consentiti interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, senza che questo comporti incrementi di volumi, anche attraverso l'eventuale demolizione e ricostruzione di volumetrie incongrue e la strutturazione del comparto al fine di recuperare il massimo possibile dei rapporti interni così come dei collegamenti con la struttura urbana circostante . In particolare tale area dovrà avere elementi di forte connessione con il borgo antico di Stia così come con la zona delle terme e del Palagio . Per quanto riguarda le destinazioni queste dovranno conformarsi alla tipologia degli edifici di pregio esistenti, privilegiando l'insediamento di attività di tipo specialistico, dal turistico ricettivo al commerciale di pregio al direzionale ed al culturale, con quote anche di artigianale nei limiti massimi del Piano di Recupero già approvato. In tale contesto dovranno essere reperite aree esterne che configurino il complesso attraverso l'inserimento di una polarità urbana (piazza, giardini, ecc.) capace di connettersi con il sistema delle altre aree nodali . Potranno inoltre essere utilizzate quote volumetriche non superiori al 50% per funzioni residenziali o ad esse legate . Tutto quanto sopra previsto, con l'eccezione degli interventi manutentori e di restauro , potrà essere realizzato mediante preventiva redazione di piano attuativo che interessi l'intera .

ART.16 -SOTTOZONE "B₅"

10 Relativamente alla zona B₅ posta in località Pescaia , oltre a quanto previsto ai precedenti punti da 1 a 7, sono ammesse volumetrie in aumento fino ad un massimo di mc. 200, a condizione che sia presentato un P.d.R. esteso a tutta la sottozona che preveda interventi di bonifica di tutte le volumetrie incongrue, con demolizione e ricostruzione secondo i caratteri dell'edilizia rurale di base . Inoltre i nuovi manufatti dovranno essere realizzati in maniera tale da rispettare le gerarchie con l'edificio principale posto nell'adiacente sottozona B1 e comunque con un fronte continuo non superiore a ml. 15 da realizzare in ogni caso parallelamente all'andamento delle curve di livello.

11 Relativamente al complesso edilizio denominato "ex cartiera" di S.Stefano gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno interessare esclusivamente i manufatti incongrui e le superfetazioni, mantenendo invece, recuperandoli, gli edifici con caratteristiche architettoniche di pregio, che per il loro assetto tipologico e morfologico hanno carattere di compiutezza e costituiscano inoltre, un elemento della cultura materiale dell'architettura industriale.

Il P.d.R., di concerto con l' Amministrazione Comunale ed in deroga agli standard previsti, potrà prevedere quote di parcheggio pubblico e di relazione in percentuale inferiore, ovvero prevederne la realizzazione anche in aree esterne alla zona di recupero e comunque riferibili all'immediato intorno.

ART. 17 ZONE "B6A"

1 Le sottozone B_{6A} sono quelle che pur rapportate organicamente con i contesti urbani, con gli aggregati, o in ogni caso con l'edificato esistente, si connotano per dimensione e collocazione quali aree di nuova espansione.

2 Nelle sottozone B_{6A} sono previsti interventi di nuova edificazione a volumetria definita secondo le indicazioni della tabella di seguito allegata.

3 In queste sottozone, a prevalenza residenziale, sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- d) Ristoranti, alberghi, bar e simili;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali e uffici pubblici e privati.

ART. 17-SOTTOZONE "B_{6A}"

4 In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano ed allo scopo di coordinare iniziative edificatorie coerenti, gli interventi edilizi diretti dovranno essere preceduti da una richiesta di parere preventivo contenente una scheda di utilizzo dell'area (planivolumetrico) accompagnata da elaborati progettuali di massima che attestino la coerenza del progetto alle prescrizioni di seguito indicate.

5 Nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari. In particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Gli edifici, che dovranno assecondare la gerarchia dei percorsi di bordo del comparto, dovranno in particolare collocarsi sul bordo delle viabilità principali prevedendo un rapporto diretto tra edificio e strada anche attraverso la localizzazione di attività commerciali, direzionale, servizio, da disporre ai piani terra.
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti lamierino di rame.

6 Gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,50$$

b) Altezza massima:

$$H_{\max} = 9,00 \text{ ml}$$

c) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro, saranno determinate in sede di scheda di utilizzo

e) Volumetrie definite:

Codice sottozone	Località	Vol. Max. mc.
B ₆ .A.3.1	Stia – viale Partigiani	700
B ₆ .A.4.4	Stia - Berignolo	1.000
B ₆ .A.4.1	Stia – via Kennedy	1.000
B ₆ .A.4.3	Stia - Belatino	1.800
B ₆ .A.4.2	Stia – via d. Libertà	1.000
B ₆ .A.4.5	Stia – via Fiorentina	1.000

ART. 18-SOTTOZONE "B_{6B}"

ART. 18 ZONE "B_{6B}"

1 Le sottozone B_{6B} sono quelle che pur rapportate organicamente con il con gli aggregati o in ogni caso con l'edificato esistente prevalentemente in ambito rurale, si connotano per dimensione e collocazione quali aree di nuova espansione .

2 Nelle sottozone B_{6B} sono previsti interventi di nuova edificazione a volumetria definita secondo le indicazioni della tabella di seguito allegata.

3 In queste sottozone, a prevalenza residenziale, sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Servizi sociali di proprietà pubblica;

- d) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- e) Piccoli attività di ristorazione e turistiche-ricettive;
- f) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- g) Attività commerciali e uffici pubblici e privati.

4 In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto rurale o dell'edilizia tradizionale ed allo scopo di coordinare iniziative edificatorie coerenti, gli interventi edilizi diretti dovranno essere preceduti da una richiesta di parere preventivo contenente una scheda di utilizzo dell'area (planivolumetrico) accompagnata da elaborati progettuali di massima che attestino la coerenza del progetto alle prescrizioni di seguito indicate.

5 Nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari. In particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

ART. 18-SOTTOZONE "B_{6B}"

- a) Gli edifici, che dovranno assecondare la gerarchia dei percorsi di bordo del comparto, dovranno in particolare collocarsi sul bordo delle viabilità principali prevedendo un rapporto diretto tra edificio e strada anche attraverso la localizzazione di attività commerciali, direzionale, servizio, da disporre ai piani terra.
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti lamierino di rame
- g) le nuove volumetrie non dovranno prevedere un fronte continuo superiore a ml. 15 da realizzare in ogni caso parallelamente all'andamento delle curve di livello.

6 Gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,50$$

b) Altezza massima:

$$H_{max} = 7,50 \text{ ml}$$

c) Numero piani fuori terra: n° ° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro, saranno determinate in sede di formazione di scheda di utilizzo.

e) Volumetrie definite:

Codice	Località	Vol. Max. mc.
B6.B.1.1	Papiano - Torrione	400
B6.B.1.2	Papiano - Torrione	400
B6.B.1.3	Papiano - Torrione	400
B6.B.2.5	Papiano - Torrione	500
B6.B.2.2	Papiano - Renaccio	500
B6.B.2.3	Papiano - Renaccio	500
B6.B.2.4	Papiano - Renaccio	500
B6.B.2.1	Pescaia	500
B6.B.3.1	Papiano - Torrione	700
B6.B.4.2	Stia - Ricessa	1.000
B6.B.4.3	Papiano - Piana	1.000
B6.B.4.1	Pescaia - S.S. Londa	1.000
B6.B.5.5	Le Molina	1.500
B6.B.5.2/3	Pescaia - Spedale	1.500
B6.B.5.1	Stia - Casa Tillozzi	1.500
B6.B.5.4	Papiano - Colle	1.500

ART 18 - ZONE "B_{6B}"

7 Nella sottozona B_{6.B.5} di Le Molina, gli interventi ammessi dovranno in ogni caso essere realizzati in modo tale che i fabbricati, con copertura falde inclinate, vengano disposti con la fronte principale, a gronda costante, sul percorso.

8 Nelle sottozone B_{6.B.1}, B_{6.B.2}, B_{6.B.3}, in località Torrione, Renaccio e Renaccio di Sopra (Papiano), gli interventi ammessi dovranno in ogni caso essere realizzati in modo tale che i fabbricati, con copertura falde inclinate, vengano disposti con la fronte principale, a gronda costante, perpendicolare al percorso e/o in ogni caso collocate lungo le curve di livello.

ZONE "C"

ART. 19 ZONE "C"

1 Sono le parti del territorio comunale di norma non edificate e destinate a nuovi insediamenti od al completamento di previgenti aree di espansione non ancora completate, a prevalente destinazione residenziale.

2 In tali zone il R.U. si attua tramite intervento preventivo.

3 I piani di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, dovranno in ogni caso interessare tutte le aree, anche con destinazione diversa da quella di zone "C", compresi nei "comparti" così come individuati nelle schede allegate alle N.T.A. e/o come successivamente definiti e/o ridefiniti con apposita delibera consiliare.

ART. 19- ZONE "C"

4 Tutte le aree comprese nei "comparti" concorrono alla potenzialità edificatoria che viene fissata nelle norme delle singole sottozone ove è definito il "volume massimo" ammissibile.

5 Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite, all'interno dei "comparti" oggetto di intervento, almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse:

a) Spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 3,0 di parcheggio ogni abitante (D.M. 1444/68);
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 10,0 di parcheggio ogni 100,0 mq di superficie fondiaria (D.M. 1444/68);
- Per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq 40,0 di parcheggio per ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento (D.M. 1444/68);
- Per attività turistico ricettive: mq. 20 di parcheggio per ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento (D.M. 1444/68).

b) Per attività commerciali oltre alle dotazioni così come sopra indicate e previste dal D.M. 1444/68, dovranno essere reperiti spazi di "sosta di relazione" pari a: mq. 100 ogni mq. 100 di superficie di vendita per esercizi di vicinato; mq. 150 ogni mq. 100 di superficie di vendita per medie strutture di vendita; mq. 200 ogni mq. 100 di superficie di vendita per grandi strutture di vendita e centri commerciali.

c) Spazi verde pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 5,0 ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 5,0 ogni mq 100,0 di superficie fondiaria;

- Per destinazioni commerciali, ricettive, direzionali e simili mq 40,0 ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento.

6 Le dotazioni di standards di cui al precedente comma, lettera a) ,b) e c), dovranno essere previste nello strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali maggiori quantità individuate e definite all'interno dei "comparti" così come indicati nelle schede allegate alle presenti norme e/o come successivamente definiti e/o ridefiniti con apposita delibera consiliare.

7 Al fine di razionalizzare l'uso e la gestione degli spazi a verde pubblico attrezzato, in sede di approvazione del piano attuativo per le zone "C" ove non siano indicate nelle tavole di piano quote di verde pubblico, ovvero queste risultino inferiori a quelle previste dagli standard così come sopra definiti, il Comune potrà chiedere che le quote di verde pubblico mancanti vengano individuate all'interno del comparto, in alternativa vengano reperite in zone classificate dal R.U. con medesima destinazione o che queste vengano monetizzate sulla base dei vigenti valori di mercato. Comunque, indipendentemente dalle quote di verde pubblico previste all'interno dei comparti, il comune potrà decidere di farsi monetizzare l'intero importo delle aree e delle relative sistemazioni previste al punto c) del precedente comma 5. In tal caso tali aree saranno destinate a verde privato e così trattate dal piano attuativo.

ART. 19- ZONE "C"

Nel caso di cessione al Comune di aree esterne al comparto e/o di monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico, i lottizzanti dovranno in ogni caso provvedere a corrispondere al Comune il costo della sistemazione dell'equivalente area, sulla base di valutazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale e successivamente sancite con apposito atto amministrativo.

8 Oltre agli spazi di uso pubblico di cui al comma 5, in queste zone dovranno essere reperite in ogni caso le quantità di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari, così come previsto dalle vigenti leggi in materia (L.122/1989).

9 Nell'attuazione dei piani particolareggiati di cui all'art. 2 della presente normativa non saranno autorizzati, all'interno dei singoli lotti, interventi che prevedono una volumetria inferiore all'70% di quella individuata ed indicata nei piani di dettaglio stessi.

10 La formazione dei piani attuativi potrà prevedere anche lievi rettifiche ai tracciati viari, alle aree di sosta così come a quelle destinate a verde pubblico, al fine di far meglio aderire le previsioni di piano agli assetti morfologici delle diverse aree.

11 Qualora le aree di espansione ricadano su aree classificate e/o assimilabili a pertinenze stradali, la potenzialità edificatoria di tali pertinenze potrà essere trasferita all'interno delle aree contermini. In questo caso inoltre, in deroga alle distanze dai confini o strade, sarà possibile l'edificazione a confine con la proprietà pubblica, previo parere della Commissione Edilizia.

12 Relativamente alle previsioni di espansioni vigenti precedentemente all'approvazione del R.U. e già convenzionate, valgono le individuazioni dei comparti e le dotazioni di standard già definiti .

13 Indipendentemente dalla larghezza delle strade pubbliche di lottizzazione prevista nelle tavole del R.U., queste devono rispettare quanto previsto dal D.M. Infrastrutture e Trasporti n. 6792 del 5/11/2001;

ART. 20 SOTTOZONE "C0"

1 Le sottozone C₀ sono quelle già interessate da interventi edificatori sulla base di previsioni di P.d.L. precedenti l'approvazione del presente R.U. ancorché non edificate e destinate a nuovi insediamenti od al completamento di previgenti aree di espansione non ancora completate, a prevalente destinazione residenziale.

ART.20 - SOTTOZONE "C₀"

2 In tali sottozone è ammesso il completamento dei lotti rimasti ineditificati sulla base degli indici e parametri urbanistici così come previsti dai piani attuativi approvati.

ART. 21 SOTTOZONE "C1"

1 Le sottozone "C₁" sono quelle che interessano aree relazionate all'organismo urbano del capoluogo e che ne costituiscono il completamento e la loro naturale crescita.

2 In queste zone a prevalenza residenziale sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali in misura non inferiore al 50%;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) Ristoranti, bar, alberghi;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali;
- g) Uffici pubblici e privati.

3 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche

(Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti è previsto il lamierino di rame.

4 Gli interventi edilizi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,45$$

b) Altezza massima:

$$H_{\max} = \text{ml } 9,00$$

- c) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.
- d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
- e) Volumetrie massime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nel prospetto di seguito allegato:

Codice sottozone	Località	Volume max.
C _{1.1}	Stia - Molinaccio	5.500 mc.
C _{1.2}	Stia - Poggiaccio	3.500 mc.

ART. 22 SOTTOZONE "C2"

1 Le sottozone "C₂" sono quelle che interessano aree relazionate al capoluogo e che ne costituiscono il completamento urbano e la sua naturale crescita. In particolare tali aree si collocano su spazi a vocazione nodale con

funzione polarizzante dei tessuti esistenti così come da quelli di nuova costruzione.

2 In tali sottozone relazionate ad aree caratterizzate dalla compresenza di attività residenziali, commerciali, direzionali, artigianali, sono ammessi interventi coerenti con il carattere misto degli insediamenti, e in particolare sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) Ristoranti, bar, alberghi;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali;
- g) Uffici pubblici e privati.

ART.22-SOTTOZONE "C₂"

3 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto, rispettare le gerarchie edilizie e architettoniche proposte dagli assetti urbanistici oltre a sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio, ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, porte finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.

f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

4 Gli interventi edilizi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,50$$

b) Altezza massima:

$$H_{\max} = \text{ml } 9,00$$

c) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

ART. 22-SOTTOZONE "C₂"

ART. 23-SOTTOZONE "C₃"

Codice sottozone	Località	Volume max.
C _{2.1}	Stia – campo sportivo	10.000 mc.

5 Oltre a quanto sopra si dovrà tenere conto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Oltre alle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse di nuova previsione nella misura minima del 10% della volumetria, saranno possibili anche le seguenti destinazioni: residenziale nella percentuale massima del 60% della volumetria, commerciale (esclusivamente di vicinato o della piccola distribuzione) nella percentuale massima del 30% della volumetria, direzionale, artigianato di servizio, culturale e turistico-ricettivo. Inoltre nella definizione dei caratteri tipologici e morfologici dell'intervento, il piano attuativo dovrà connotarsi con modelli e rapporto funzionali di elevata continuità con il centro storico, sia per ciò che riguarda i caratteri del costruito che degli spazi pubblici esterni.

ART. 23 SOTTOZONE "C3"

1 Le sottozone "C₃" sono quelle che interessano aree relazionate a nuclei agricoli, centri minori o collocate in aree che, a fronte di una prevalenza dei caratteri rurali del contesto, sono comunque connotabili quali aree di frangia e/o influenza urbana.

2 In tali sottozone, relazionate a nuclei caratterizzati dalla compresenza di attività residenziali, artigianali, commerciali, così come di attività legate all'agricoltura, sono consentiti interventi coerenti con il carattere misto degli insediamenti esistenti e volti al completamento/espansione edilizia oltre ad elevarne il livello qualitativo.

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Attività commerciali se legate alla produzione agricola o comunque riferibili alle esigenze del contesto residenziale limitrofo;
- e) Attività direzionali, ricettive e di ristoro di modesta entità;
- f) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;

4 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza ; il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, con tagli sulle fronti continue che non potranno svilupparsi oltre i ml. 20; la preminenza degli affacci principali su quelli secondari; i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche (alberi di pregio singole o in formazione, colture e tipi di paesaggio tipici della tradizione) , realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.

(Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).

- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti lamierino di rame.

5 Gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici:

- a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

- b) Altezza massima:

$$H_{max} = ml 7,50$$

- c) Numero piani fuori terra: n° 2 massimo oltre gli eventuali fronti seminterrati per l'accesso ai garage.

- d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
- e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di R.U.:

Codice sottozone	Località	Volume max.
C _{3.2}	Papiano - Palazzo	1.500
C _{3.3}	Stia - Poggiolino	6.000
C _{3.4}	Stia - Campodonico	5.000
C _{3.5}	Stia - Belatino	3.500
C _{3.6}	Stia - Montiolla	4.000
C _{3.7}	Stia - Montiolla	1.000
C _{3.8}	Stia - Ricessa	2.500
C _{3.9}	Stia - Pratellina	3.000
C _{3.10}	Stia - Belato	2.500

ART. 23-SOTTOZONE "C₃"

ZONE "D"

ART. 24 ZONE "D"

1 Le zone "D" sono quelle che comprendono le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificato, già destinate ad attività produttive industriali, artigianali o assimilabili, ovvero previste a nuova espansione produttiva.

2 Tali zone, in rapporto ai caratteri prevalenti riferiti alle aree già interessate da insediamenti produttivi e in considerazione della qualità e del peso delle nuove attività insediabili, sono state suddivise in singole sottozone.

3 La formazione dei piani attuativi potrà prevedere anche lievi rettifiche ai tracciati viari, alle aree di sosta così come a quelle destinate a verde pubblico, al fine di far meglio aderire le previsioni di piano agli assetti morfologici delle diverse aree.

ART. 24 – SOTTOZONE “D”

ART. 25 SOTTOZONE "D1"

1 Le sottozone "D₁" sono rappresentate da parti del territorio comunale parzialmente o totalmente interessate da attività produttive a prevalenza artigianale.

2 In tali sottozone, ferme restando le facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di provvedere direttamente o richiedere ai privati piani attuativi, sarà ammesso di norma l'intervento diretto.

3 In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Impianti artigianali ed industriali;
- b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- c) Sale per mostre;
- d) Depositi e magazzini.

4 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili.

5 Saranno inoltre ammessi impianti commerciali, diversi da quelli del precedente comma 4, in proporzione non superiore al 30% delle superfici utili ammesse e limitatamente a:

- a) Commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
- b) Commercio al dettaglio, limitatamente a quei generi che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale;
- c) Sarà inoltre ammesso il mantenimento e potenziamento delle attività esistenti.

6 Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, di superficie utile non superiore a mq 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

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

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

- b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,50$$

ART. 25-SOTTOZONE "D₁"

- c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 10,00$$

- Saranno ammesse altezze superiori per l'ampliamento di edifici con altezze eccedenti quelle di sottozona.

- d) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

8 Per il calcolo delle altezze non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi tecnici speciali, etc.

9 Nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di dettaglio, potranno essere effettuati anche fabbricati in continuità.

10 All'interno di tali sottozone, dovranno essere reperiti all'interno dei singoli lotti mq 10,0 di parcheggio a servizio dell'insediamento ogni 100,0 mq di superficie fondiaria.

Per attività commerciali, direzionali e simili saranno previsti mq 40,0 ogni 100,0 mq di superficie lorda di pavimento.

Per attività commerciali oltre alle dotazioni così come sopra indicate e previste dal D.M. 1444/68, dovranno essere reperiti spazi di "sosta di relazione" pari a: mq. 100 ogni mq. 100 di superficie di vendita per esercizi di vicinato; mq. 150 ogni mq. 100 di superficie di vendita per medie strutture di vendita; mq. 200

ogni mq. 100 di superficie di vendita per grandi strutture di vendita e centri commerciali.

11 Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Gli ampliamenti così come le nuove edificazioni, dovranno essere relazionati al contesto dei tessuti edilizi e/o fondiari esistenti, con particolare attenzione ai percorsi, alla modularità dei lotti, agli allineamenti e alla disposizione degli edifici sul lotto, al fine di garantire il rispetto dei principi formativi del tessuto esistente.
- b) Gli ampliamenti così come la nuova edificazione dovranno essere conformati attraverso volumi semplici e regolari coperti preferibilmente a falde inclinate.
- c) Gli ampliamenti dovranno essere effettuati con tecniche e materiali uguali o analoghi a quelli degli edifici esistenti e che comunque non si configurino con caratteri di precarietà.
- d) Le tecniche costruttive, i materiali così come le rifiniture degli edifici di nuova costruzione dovranno essere coerenti con i caratteri tipici dei manufatti edilizi del contesto territoriale.

ART. 26-SOTTOZONE "D₂"

12 Al fine di eliminare o attenuare l'impatto sugli ambiti interessati dall'intervento, dovranno essere posti a dimora alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo .

Le alberature, in doppio filare, di altezza non inferiore a ml. 3 all'impianto, dovranno essere disposte sul bordo del lotto così come negli eventuali spazi per la sosta, a costituire una schermatura che mitighi l'impatto visivo delle strutture e favorisca l'abbattimento di eventuali fumi e/o polveri.

ART. 26 SOTTOZONE "D₂"

1 Le sottozone "D₂" sono quelle che interessano aree del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti produttivi a prevalenza artigianale.

2 In queste sottozone al fine di garantire uno sviluppo ordinato, coerente con le indicazioni e prescrizioni di R.U., sarà fatto obbligo di piano preventivo di cui all'art. 2 delle presenti norme.

3 In tali sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Impianti artigianali;
- b) Impianti industriali;
- c) Servizi tecnici ed amministrativi delle singole aziende;
- d) Sale per mostre;
- e) Depositi e magazzini;

f) Servizi complementari alla produzione, quali mense, bar, spacci, uffici sindacali, servizi socio-sanitari, servizi antincendio, etc.

4 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediabili.

5 Saranno inoltre ammessi impianti commerciali, diversi da quelli del precedente comma 4, in proporzione non superiore al 30% delle superfici lorde di pavimento ammesse e limitatamente a:

- a) Commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico.
- b) Commercio al dettaglio, limitatamente a quei generi che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale.

6 Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, di superficie utile (S.U.) non superiore a mq. 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

ART. 26- SOTTOZONE "D₂"

7 La concessione sarà subordinata a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegna in particolare a garantire:

- 1) Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere conformemente a leggi vigenti in materia di emissione in atmosfera, corpi d'acqua, suolo e sottosuolo.
- 2) L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.
- 3) La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed all'eventuale costo di costruzione, con le modalità e nelle percentuali previste da apposita deliberazione consiliare.
- 4) Il rispetto delle previsioni e delle destinazioni d'uso così come da progetto edilizio approvato.
- 5) Il rispetto delle normative in materia di fonte di inquinamento di tipo acustico

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

a) Indice di utilizzazione territoriale:

$$U.T. = 0,50$$

b) Indice di utilizzazione fondiario:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

c) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0.50$$

d) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 10,00$$

e) Distanza dei fabbricati:

nel rispetto delle indicazioni dei piani attuativi.

9 Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse:

a) Spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 3,0 di parcheggio ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 10,0 di parcheggio ogni 100,0 mq di superficie fondiaria;
- Per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq 40,0 di parcheggio per ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento.

Per attività commerciali oltre alle dotazioni così come sopra indicate e previste dal D.M. 1444/68, dovranno essere reperiti spazi di "sosta di relazione" pari a: mq. 100 ogni mq. 100 di superficie di vendita per esercizi di vicinato; mq. 150 ogni mq. 100 di superficie di vendita per medie strutture di vendita; mq. 200 ogni mq. 100 di superficie di vendita per grandi strutture di vendita e centri commerciali.

ART. 26- SOTTOZONE "D₂"

b) Spazi verde pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 3,0 ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 15,0 ogni mq 100,0 di superficie fondiaria;
- Per destinazioni commerciali, direzionali e simili mq 40,0 ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento.

10 Le dotazioni di standards di cui al precedente comma, lettera a) e b), dovranno in ogni caso essere previste nello strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali maggiori quantità individuate all'interno dei "comparti", così come individuati nelle tavole di R.U. e/o come successivamente definiti con apposita delibera consiliare.

11 I piani di dettaglio di cui al precedente comma 2 del presente articolo dovranno interessare tutte le aree, anche se con destinazione diversa da quella di zona "D", che fanno parte dei "comparti" così come individuati nelle tavole di R.U. e/o da individuarsi successivamente attraverso apposita delibera consiliare.

12 Tutte le aree comprese nei "comparti" concorrono alla potenzialità edificatoria da desumersi in base agli indici e parametri di cui al precedente comma 8.

13 Non sono computate ai fini del rispetto delle altezze massime di zona (H max) le ciminiere, i camini, le antenne, i volumi tecnici, etc.

14 Il piano attuativo dovrà, prioritariamente, essere informato al criterio della unitarietà complessiva, come risultante della omogeneità dei singoli interventi, anche se realizzati in tempi successivi. In particolare il piano di dettaglio dovrà essere finalizzato a determinare una differenziazione funzionale ed una qualificazione architettonica relativa ai volumi a destinazione residenziale.

15 Al fine di eliminare o attenuare l'impatto sugli ambiti interessati dall'intervento, i piani attuativi dovranno prevedere la posa a dimora di alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo .
Le alberature, in doppio filare, di altezza non inferiore a ml. 3 all'impianto, dovranno essere disposte sul bordo del comparto a costituire una schermatura che mitighi l'impatto visivo delle strutture e favorisca l'abbattimento di eventuali fumi e/o polveri.
Il Comune, previo parere degli organi consultivi competenti, potrà prescrivere la formazione di alberature anche sul bordo dei lotti interni al comparto, così come negli eventuali spazi per la sosta.

ART.27 - SOTTOZONE "Ds"

ART. 27 SOTTOZONE "D S"

1 Le sottozone "D_S" sono quelle zone nelle quali sono presenti attività produttive speciali riferibili comunque ad attività manifatturiere, di coltivazione, allevamento, trasformazione, deposito, ecc., connesse o riconducibili ad attività agricole o rurali in genere.

2 Nella sottozona speciale "D_S" posta in località Calcinaia, è rappresentata da quelle parti del territorio comunale da destinare alla produzione ittica ed acquacoltura così come definite dalla L.R. 20 Marzo 2000 N°33.

3 In tale sottozona, di dimensione inferiore ai mq. 50.000, così come previsto dall'art. 10 della sopra citata L.R. 33/00, tutti gli interventi dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- la superficie netta massima delle vasche di allevamento non può essere superiore ai 2/3 della superficie complessiva dell'impianto;
- fatte in ogni caso salvo il mantenimento delle maggiori eventuali volumetrie preesistenti, la volumetria massima, per i locali di servizio (uffici, laboratori, magazzini, ricovero attrezzi, officina), non può superare i mc/mq. 0,03 di superficie dell'impianto;
- la superficie massima dei locali per la sorveglianza non può superare i mq. 20;
- la superficie della casa del custode (da realizzare esclusivamente in impianti con superficie complessiva maggiore di 20.000 mq.) non può eccedere i mq. 110 di superficie utile;
- in ogni impianto è ammessa la realizzazione di volumi tecnici per la produzione e distribuzione di energia elettrica, per le celle frigorifero e per il ricovero e la protezione dei macchinari per i silos dei mangimi e dei serbatoi dell'ossigenazione.

4 Per la realizzazione di impianti acquacoltura , il P.M.A.A. è sempre integrato da una relazione che descrive in modo sintetico gli effetti sui corpi idrici e sulle falde, sul suolo, sulla morfologia del territorio, sulla vegetazione.

5 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive.

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

a) Altezza massima:

H Max = 6,50 ml

Saranno ammesse altezze superiori per ampliamento di edifici esistenti con altezze eccedenti quelle di sottozona.

d) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

ART. 27- SOTTOZONE "Ds"

7 Per il calcolo delle altezze non si considerano ciminiere, camini, silos, antenne, volumi tecnici speciali, etc.

8 Nella sottozona speciale "D_S" posta in località S.Maria a valle del santuario ed interessata da un opificio a carattere artigianale per la lavorazione del legname, potranno essere ammessi , previa redazione di piano di utilizzo con contestuale proposta di miglioramento urbanistico e paesaggistico, interventi fino all'ampliamento funzionale dell'esistente per un massimo pari al raddoppio della volumetria attuale e con una altezza massima non superiore a quella del manufatto esistente; sarà inoltre ammesso nell'ambito delle attività produttive , previa delibera consiliare, il cambio d'uso . La richiesta di parere preventivo, accompagnata da un piano di utilizzo, dovrà dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri fondamentali del contesto ambientale e dovrà contenere una scheda di utilizzo dell'area (planivolumetrico) accompagnata da elaborati progettuali di massima che attestino la coerenza del progetto alle prescrizioni previste per la costruzione di annessi agricoli di analoghe caratteristiche e ricadenti all'interno delle zone omogenee "E" .

Tutti gli altri tipi di intervento, fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso, saranno consentiti con intervento diretto .

9 Nella sottozona speciale "D_S" posta in località Gavisseri sono consentiti interventi che prevedano il consolidamento, potenziamento ed incremento volumetrico fino a triplicare quello dell'attuale attività di imbottigliamento delle acque minerali di sorgente, al fine di valorizzare una risorsa strategica per l'economia del territorio. Gli interventi sono subordinati a forme di concertazione con l'Ente Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi , per la definizione dello sfruttamento delle risorse, della tipologia degli interventi di

carattere architettonico, di mitigazione dell'impatto e di miglioramento ambientale complessivo.

In particolare gli ampliamenti potranno essere realizzati esclusivamente verso il lato nord ed est dell'attuale struttura, senza quindi interessare il lato verso il nucleo antico di Gavisseri e con una altezza massima non superiore a quella del manufatto esistente.

ART. 27- SOTTOZONE "Ds"

ZONE "E"

ART. 28 ZONE "E"

1 Le zone a prevalente funzione agricola sono vaste aree che contengono, l'insieme strutturale maggiormente rappresentativo della condizione umana nell'atto di attrezzare l'ambiente per la sua vita associata e sono il tessuto connettivo dell'organizzazione presente sul territorio.

Tale insieme strutturale ha avuto una parallela fase di sviluppo della civiltà umana che ha interferito, insieme alla struttura naturale dell'ambiente e in un rapporto reciproco di connessioni, alla modifica del suo assetto, scandendo periodi temporali, fasi storiche, associate ad altrettante fasi territoriali.

ART. 28 – ZONE “E”

2 Le zone a prevalente funzione agricola sono destinate al mantenimento ed al potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.

3 In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, e della stratificazione storica sotto forma di paesaggio agrario.

4 Più in particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali e le tradizioni culturali e sociali.

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

6 Oltre a quanto sopra il territorio agricolo è strutturato "in fasce", in modo diversificato a seconda dell'assetto oro-idrografico; ciascuna fascia esprime un fondamentale modo di rapporto tra società civile e territorio.

In rapporto al prevalere di tali specifici aspetti il territorio agricolo è stato suddiviso in sottozone.

7 All'interno di tutte le sottozone "E" a prevalente funzione agricola gli interventi ammessi sono di norma quelli rivolti alla tutela del carattere produttivo, alla salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, così come alla difesa degli elementi di testimonianza della cultura e della tradizione locale.

8 Al fine del rilascio della concessione o autorizzazione o di presentazione di D.I.A., sono richiesti i seguenti elaborati:

- a) Relazione Tecnica con descrizione delle caratteristiche dell'intervento;
- b) Documentazione catastale;
- c) Rilievo grafico dello stato attuale esteso all'intorno, con l'indicazione di tutti i manufatti paesaggistici quali le viabilità, le alberature, i muretti di recinzione e/o di sostegno, i pozzi, i lastricati, etc.;
- d) Documentazione fotografica, atta ad evidenziare le caratteristiche ambientali ed architettoniche, effettuate da diversi punti di vista;
- e) Oltre a quanto sopra dovranno essere prodotti tutti gli elaborati, così come le documentazioni previste dal Regolamento Edilizio, dalle leggi nazionali e regionali vigenti, dalle norme di Piano specifiche per le singole sottozone.

9 All'interno delle zone "E" e relative sottozone è fatto obbligo del rispetto di tutti i vincoli posti ai sensi delle leggi seguenti:

- a) Vincolo idrogeologico L. 30.12.1923 n°3267;
- b) Vincolo ambientale Dl. 490/99;
- c) Perimetrazione "Aree protette" D.C.R. 12/2000;
- d) Tipi di paesaggio e tessitura agraria D.C.P n°72 del 16.05.2000 (P.T.C.P.).

ART. 28 – ZONE "E"

10 Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate, individuate o meno nelle tavole di P.R.G.C., comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorché percorse dal fuoco.

11 Nelle zone agricole sono ammesse inoltre tutte le attività legate allo sfruttamento di fonti energetiche alternative, nel rispetto preordinato della tutela delle risorse non rinnovabili, dei vincoli sovraordinati e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. . A tale scopo è anche ammessa la realizzazione di particolari volumetrie se strettamente funzionali allo svolgimento di captazione e trasformazione energetica delle fonti; è in ogni caso obbligatorio fare ricorso, nei casi previsti dalle normative comunitarie, nazionali e regionali, secondo il principio di gradualità, alle procedure di valutazione integrata dell'intervento, ove ricorrano gli elementi. Sono altresì ammessi impianti di poligono di tiro, purchè privi di manufatti con l'eccezione dei volumi tecnici, finalizzati alla pratica amatoriale del tiro al bersaglio.

12 All'interno delle aree pertinenziali degli edifici o nelle aree comunque funzionalmente a servizio degli edifici esistenti a destinazione residenziale e/o turistico/ricettivo (o ad essa assimilabile), è consentita la realizzazione di piscine con le seguenti limitazioni:

- Il fondo delle vasche non dovrà essere di colore blu e/o verde ma di preferenza nelle tonalità dei colori pastello riferibili alle tinte delle "terre"; ogni altra colorazione dovrà essere preventivamente concordata con gli organi consultivi dell'A.C. (commissione edilizia e/o commissione per il paesaggio);
- Le aree pavimentate esterne dovranno essere limitate e dimensionate strettamente secondo le esigenze funzionali, evitando estensioni fuori

scala delle parti impermeabili; in particolare e di preferenza le aree pavimentate "attrezzate" e/o i solarium dovranno essere previsti su di un lato solo della vasca, lasciando negli altri lati pavimentazioni e/o rivestimenti di dimensioni per i soli camminamenti. ogni altra soluzione dovrà essere preventivamente concordata con gli organi consultivi dell'A.C. (commissione edilizia e/o commissione per il paesaggio); i volumi tecnici per il trattamento delle acque dovranno essere realizzati interrati e saranno consentiti unicamente per gli impianti di trattamento di filtrazione delle acque nonché per eventuali vasche di accumulo e/o ricircolo.

13 Per quanto non espressamente previsto nelle presenti normative si rimanda alle Leggi Regionali n°1/05 , n°39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 29 SOTTOZONE "E1"

ART. 29 - SOTTOZONE "E₁"

1 - Definizione

Le sottozone "E₁" sono quelle a carattere prevalentemente montano, morfologicamente definite dall'articolazione degli assi di crinale principali e secondari e contenute entro i relativi impluvi, nella varia gerarchia dimensionale. Esse corrispondono alla classificazione del Sub-sistema n° 1 della montagna, effettuata dal P.S.

2 – Descrizione

Tali sottozone sono la sede preferenziale di una prima fase di antropizzazione del territorio organizzata con percorsi di attraversamento disposti sui crinali principali, paralleli rispetto all'asse peninsulare, e percorsi di insediamento sui crinali minori; le aree insediative, generalmente ritagliate all'interno di aree boscate, che occupano i promontori con la migliore esposizione solare, sono collegate tra loro da sistemi di percorsi di mezzacosta, disposti su diverse quote altimetriche a testimonianza di successive occupazioni territoriali, e sono reciprocamente disposte in schemi a "pettine" rispetto all'asse di crinale, che diventa asse di unificazione e individuazione del sistema di promontorio, che costituisce così, da corso d'acqua a corso d'acqua, l'unità minima della scala territoriale di quel momento di antropizzazione.

3 – Organizzazione territoriale

L'organizzazione territoriale di crinale, presente a tutt'oggi nelle sue parti strutturali principali, esprime da un lato inadeguatezza ed emarginazione rispetto all'uso preminente che si fa del territorio, ma conserva intatte prerogative e potenzialità da sfruttare, anche in modo alternativo, nel verso suggerito dal suo divenire storico e nei modi proposti dalla stratificazione territoriale, anche a garanzia di trasformazioni che siano integrate nell'attuale assetto ambientale.

4 - Le opere, i manufatti

Gli interventi di trasformazione e le colture ammissibili nelle sottozone "E1" sono:

- Movimenti di terra;
- Percorsi vicinali e interpoderali;
- Recinzioni e muri di sostegno;
- Aree boscate;
- Aree non boscate;
- Laghetti, cisterne, regimazione delle acque, strutture d'irrigazioni, pozzi;
- Serre;
- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - edifici specialistici esistenti
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente destinazione d'uso non agricola

ART.29 -SOTTOZONE "E₁"

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi.

5 - Movimenti di terra

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

Sulla base di comprovate esigenze produttive sono altresì ammesse movimentazioni di terra per la formazione di nuovi terrazzamenti, che dovranno avere caratteristiche, sia per dimensioni che per strutture di sostegno, analoghe a quelli esistenti.

6 - Percorsi vicinali ed interpoderali

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, alberature, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, etc. In casi di dimostrata necessità sono ammessi interventi di rettifica del tracciato per brevi tratti, comunque tali da non incidere in maniera vistosa sull'assetto paesistico e, pertanto, adeguandosi all'andamento naturale del terreno, nonché di ampliamento della sede viaria, fatto salvo comunque il mantenimento delle strutture di pertinenza.

Sempre in casi di dimostrata necessità sono ammessi nuovi tratti stradali, a servizio delle attività consentite nella zona, purché di modesta entità e compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche strutturali di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature, etc.).

7 - Muri di sostegno - Recinzioni

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

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

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.

Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

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

Sono in ogni caso vietate recinzioni in cemento, ancorché dipinto.

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

8 - Aree boscate

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, il taglio raso, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

E' ammessa la riconversione di ex-coltivi ove attualmente sono state insediate piante di alto fusto autoctone o alloctone, purché il precedente assetto colturale sia documentabile. In quest'ultimo caso dovrà essere ripristinato il precedente assetto colturale documentabile, ed in mancanza, dovranno essere impiegate specie autoctone compatibili con la stazione di riferimento e con l'ecosistema.

ART. 29 - SOTTOZONE "E 1"

9 - Aree non boscate

Nelle aree agricole non boscate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con le disposizioni del presente articolo, e che in ogni caso, non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano, anzi, elemento di tutela e miglioramento.

10 - Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione Pozzi

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione dei laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali, nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche ed, in particolare, dell'andamento orografico dell'area. Saranno altresì ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, così come delle specifiche norme comunali in materia.

11 - Serre

Nelle sottozone "E₁" è altresì ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale n°1/05 .

12 - Edifici residenziali di nuova edificazione

Nelle zone "E₁" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alla Legge Regionale n°1/05 e successive modifiche e integrazioni sino ad un massimo di 120 mq . di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25 %.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Nel rapporto tra pieni e vuoti, le bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme, proporzioni e materiali tradizionali
- f) Per gli infissi esterni, a finestra a una o due ante, così come per gli eventuali scuri e persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- g) Per i canali di gronda e per i discendenti è previsto l'impiego di elementi in lamiera di rame.

ART. 29 - SOTTOZONE "E₁"

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici, parametri urbanistici e prescrizioni tecniche:

a) Altezza Massima

$$H \text{ max} = 7,00 \text{ ml}$$

b) Numero piani :

$$N^{\circ} 2 \text{ oltre all'eventuale soffitta}$$

c) Distanze dei fabbricati:

$$\text{tra loro: ml } 10,00$$

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo quanto stabilito dal D.M. 01.04.1968 n°1404 e per le strade non classificate dal succitato decreto - strade vicinali, poderali e simili - secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Oltre a quanto sopra è fatto divieto di:

- realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati se non utilizzando i dislivelli naturali ;
- realizzare porticati o loggiati su più di una fronte dell'edificio, da disporsi in ogni caso " a filo" facciata;
- realizzare balconi;
- realizzare colombaie e abbaini se non strettamente necessari all'ispezione della copertura, senza che la loro eventuale realizzazione incida sulla misurazione dell'altezza massima.

ART. 29 - SOTTOZONE "E 1"

13 - Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione

Nelle zone "E₁" sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola, ai fini della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla Legge Regionale n°1/05.

In particolare essi dovranno essere realizzati di norma all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area di montagna.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'analogia edilizia presente nell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto.

- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in cotto ,ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura "a liscio" e l'uso di materiale pezzatura tipici delle tradizioni dei luoghi.
- e) Per eventuali annessi che non prevedano opere di tamponamento, dovrà essere prevista la realizzazione di pilastri in pietrame, mattoni faccia a vista o legname
- f) Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 dell'art. 41 della Legge Regionale n°1/05 è consentita la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi di cui all'All. "C" alle N.T.A. del P.T.C.P. , secondo i parametri di seguito riportati:

ART. 29 - SOTTOZONE "E 1"

▪ superficie fondiaria < mq. 1.500 non consentiti	
▪ superficie fondiaria > mq. 1.500 e <mq. 3.000	mq.15,00 sup. utile
▪ superficie fondiaria > mq. 3.000 e <mq. 5.000	mq.20,00 sup. utile
▪ superficie fondiaria > mq. 5.000 e <mq. 10.000	mq.25,00 sup. utile
▪ superficie fondiaria > mq. 10.000	mq.30,00 sup. utile

Gli annessi di cui sopra, oltre a rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli altri annessi di nuova costruzione, dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- altezza massima : ml. 2,40 in gronda;
- copertura a due falde a capanna con il colmo disposto parallelamente al lato maggiore.

Oltre a quanto sopra sarà vietata la formazione di seminterrati. Nel caso di annessi che vadano ad interessare aree con acclivi, l'annesso potrà essere realizzato su due piani di cui uno seminterrato con unica faccia libera.

Il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ai venti anni in cui i concessionari si impegnano per se e per loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per le

inadempienze rispetto agli obblighi assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese dei concessionari sui registri della proprietà immobiliare.

14 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica - dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti o porzioni di pareti frontistanti non finestrate.

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

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucaure dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucaure esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto o in lastre di pietra, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale.

ART. 29- SOTTOZONE "E 1"

Per i prospetti esterni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

Per gli infissi esterni, a finestra ad una o due ante, così come per gli eventuali sportelloni o persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

E' previsto inoltre per i canali di gronda e per i discendenti l'impiego di elementi in lamiera di rame.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

In tutti gli edifici residenziali, siano essi rurali o di civile abitazione, è ammesso lo svolgimento di attività di supporto all'agricoltura o di attività artigianali integrative dell'economia del nucleo familiare.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai punti precedenti, che comportino cambio d'uso, possono essere finalizzati anche alla realizzazione di residenze stabili o stagionali di civile abitazione così come alla creazione di punti vendita dei prodotti agricoli.

Tali interventi non potranno comportare la realizzazione di tipologie a residence o complessi di mini appartamenti o monolocali.

Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di recupero, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

15 - Edifici specialistici esistenti

Per eventuali edifici specialistici così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di R.U., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville, etc. è consentito il restauro.

Di norma gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito, e previo parere del Consiglio Comunale.

16 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dal

ART. 29 - SOTTOZONE "E₁"

P.T.C.P. o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10 , ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95 o ai sensi dell'art. 42 c.7 della L.R. 1/2005.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, dovrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico , non più funzionali all'attività agricola da dimostrarsi, nel caso in cui l'azienda agricola sia di dimensioni superiori o uguali a quanto fissato dal P.T.C.P, mediante un P.M.A.A. .

17 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalla L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi e limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del P.S., in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

- a)-ampliamenti , da effettuarsi anche attraverso più interventi, di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 300, durante la validità del R.U.. Tale ampliamento potrà anche costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato in continuità con il fabbricato esistente o separato da questo, ma disposto all'interno della pertinenza cortiliva e, quando questa non risulti chiaramente individuata o non sia esclusiva, gli interventi staccati dovranno essere collocati ad una distanza non superiore a ml. 20 dal fabbricato preesistente. Nel caso di fabbricato o complesso edilizio, con più di una unità immobiliare residenziale, gli ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% delle volumetrie riferite ad ogni singola unità immobiliare esistenti. In ogni caso l'ampliamento, se staccato, non potrà eccedere la volumetria del fabbricato preesistente.

ART. 29- SOTTOZONE "E ,"

b)-trasferimenti di volumetrie di edifici o porzioni di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, finalizzati alla eliminazione del degrado ed alla ricomposizione volumetrica e tipologica, sino ad un massimo di mc. 400 da collocarsi in continuità con il fabbricato esistente o separato da questo, ma disposto all'interno della pertinenza cortiliva e, quando questa non risulti chiaramente individuata, entro ml. 20 dal fabbricato preesistente .

c)-interventi , di demolizione e ricostruzione, eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici di cui al precedente punto 14 .

ART.30-SOTTOZONE "E_r"

ART. 30 EP SOTTOZONA "Parco Nazionale Foreste Casentinesi"

1 - Individuazione

Il R.U. recepisce, all'interno delle zone agricole il perimetro del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Campigna, Monte Falterona, cos' come individuata nella cartografia allegata al D.M. 14/12/1990 di perimetrazione provvisoria del Parco .

2 - Classificazione

Tale perimetrazione comprende le aree classificate quali "zona 2 di tutela e "zona 3 di protezione" così come individuate nella cartografia allegata al D.M. 14/12/1990 di perimetrazione provvisoria del Parco.

3 – Indirizzi e prescrizioni

Oltre a quanto disciplinato nelle rispettive sottozone, all'interno del Parco sono da osservare i seguenti ulteriori indirizzi o prescrizioni:

- a) È vietata all'interno delle "Zone 2 di tutela" qualsiasi nuova edificazione ad eccezione di manufatti funzionali agli scopi dell'Ente Parco;
- b) Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o ricostruzione fedele di volumetrie dirute, anche mediante cambio d'uso, previa la presentazione di studi di carattere storico e tipologico che ne attestino la effettiva consistenza. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo. L'eventuale taglio di vegetazione dominante rispetto al manufatto da recuperare, dovrà essere opportunamente documentata e limitarsi alle porzioni che effettivamente possano arrecare danni di carattere fisico ed igienico all'edificio, nonché ai rapporti spaziali e funzionali con l'intorno e con la viabilità di accesso e/o passante.
- c) E' prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso

quella vicinale e poderale; sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche, nonché interventi di ripristino di percorsi dismessi opportunamente documentabili. Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o forestali, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

- d) Per i manufatti e strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo.
- e) Nel caso di recupero di manufatti abbandonati, o in caso di interventi manutentori alle linee elettriche e telefoniche, dovranno essere privilegiati interventi di adduzione interrati, da valutarsi in sede di Commissione Comunale per il Paesaggio. In questo caso e con particolare riferimento a quelle di rilevanza sovracomunale, si dovrà adeguatamente garantire l'assenza di alterazioni permanenti di tipo pedo-morfologico ed il totale ripristino ex-ante dei luoghi.
- f) Ad eccezione del cambio d'uso da residenza rurale a civile abitazione (sia di tipo stabile che stagionale), qualsiasi altro cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le destinazioni consentite all'interno di ogni singola zona, dovrà prioritariamente dimostrare la compatibilità dell'intervento e delle infrastrutture necessarie a sostenerlo, rispetto alle risorse naturali.
- g) E' ammessa la riconversione di ex-coltivi ove attualmente sono state insediate piante di alto fusto autoctone o alloctone, purché il precedente assetto culturale sia documentabile. In quest'ultimo caso dovrà essere ripristinato il precedente assetto culturale documentabile, ed in mancanza, dovranno essere impiegate specie autoctone compatibili con la stazione di riferimento e con l'ecosistema.
- h) Ogni intervento dovrà prioritariamente essere conforme e compatibile con le finalità di tutela delle risorse genetiche autoctone e di conservazione degli habitat naturali e seminaturali, secondo i principi e le direttive regionali di cui alle L.R. 16.7.1997 n°. 50 e L.R. 6.4.2000 n° 56.

ART.30-SOTTOZONE "E_p"

ART. 31 SOTTOZONE "E₂"

1 - Descrizione

Le sottozone "E₂" sono quelle a carattere prevalentemente collinare di mezzacosta, morfologicamente contenute e limitate dalle aree montane corrispondenti ai promontori dei crinali principali e le aree di fondovalle dei principali bacini fluviali (Arno e Staggia), così come individuate nella cartografia di P.R.G.C.

Esse corrispondono alla classificazione del Sub-sistema n° 2 della mezza-costa, effettuata dal P.S.

2 - Definizione

Tali sottozone sono la sede preferenziale del secondo momento di antropizzazione del territorio corrispondente, in modo principale, all'espansione delle aree produttive e insediative attraverso la totale occupazione delle aree collinari e basso collinari ad esclusione delle valli e delle pianure, alla

sostituzione delle vie di crinale con percorsi di mezzacosta o pedemontani, alla specializzazione di alcuni centri.

3 – Organizzazione territoriale

L'organismo territoriale collinare e basso collinare esprime, pur in modo alternativo e differenziato rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario, un funzionamento di quasi tutte le sue parti strutturali, subordinate, però, alla presenza e al tipo di comportamento delle vicine strutturazioni di pianura, che spesso volte le coinvolgono in tipi di trasformazioni incongruenti con l'assetto di impianto.

4 – Attività agricole e presidio del territorio

In queste sottozone le attività agricole, intese anche come difesa degli attuali assetti morfologici e idrogeologici, contribuiscono a garantire il mantenimento del paesaggio agrario, visto come emergenza ambientale in quanto tipo di paesaggio in regressione, e quindi concorrono alla difesa della strutturazione territoriale che appunto differenzia e caratterizza i tipi di paesaggio.

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

5 – Opere e manufatti ammissibili

Le opere, i manufatti e le colture ammissibili nelle sottozone "E₂" sono:

- Movimenti di terra;
- Percorsi vicinali e interpoderali;
- Recinzioni e muri di sostegno;
- Aree boscate;
- Aree coltivate;
- Laghetti, cisterne, regimazione delle acque, strutture d'irrigazioni, pozzi;
- Serre;
- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - edifici specialistici esistenti
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente destinazione d'uso non agricola

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi.

6 - Movimenti di terra

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

7 - Percorsi vicinali ed interpoderali

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, alberature, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, etc. In caso di dimostrata necessità sono ammessi nuovi tratti stradali, a servizio delle attività consentite nella zona, purché di modesta entità e compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche strutturali di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature, ecc.).

È in ogni caso fatto divieto di mantenere, ripristinare, e realizzare tratti stradali in materiale bituminoso e cementizio.

8 - Muri di sostegno - Muri di recinzione e Recinzioni

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

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

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

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

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

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

9 - Aree boscate ed elementi di verde alberato

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, il taglio raso, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione, così come previsto e ammesso dalla L. n°431 del 08.08.1985. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

E' ammessa inoltre la riconversione di ex-coltivi ove attualmente sono state insediate piante di alto fusto autoctone o alloctone, purché il precedente assetto colturale sia documentabile. In quest'ultimo caso dovrà essere ripristinato il precedente assetto colturale documentabile, ed in mancanza, dovranno essere impiegate specie autoctone compatibili con la stazione di riferimento e con l'ecosistema.

10 - Aree coltivate

Nelle aree agricole coltivate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con le disposizioni del presente articolo, e che, in ogni caso, non modificano gli assetti morfologici, ma ne costituiscono, anzi, elemento di tutela e miglioramento.

E' fatto obbligo, in ogni caso di interventi di modificazione su porzioni di territorio coltivato, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelate integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico - agrarie e la vegetazione non colturale, con

possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

b)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

c)- la coltura a maglia rada deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturazione delle aree attraverso l'impianto di filari arborei e siepi lineari mediante l'impiego di specie autoctone.

Sarà possibile valutare attraverso studi di dettaglio che accertino tramite bilancio di tipo ambientale degli effetti prodotti e nei soli tipi di colture a maglia fitta e media, l'eliminazione delle piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di: quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; quelle isolate anche all'interno dei campi delle quali sia riconosciuto un valore di emergenza (vegetazionale o segnaletica). Sarà da tutelare inoltre la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo; saranno comunque in via prioritaria favoriti quegli interventi volti al ripristino ed al recupero di dell'antica tessitura agraria con particolare riferimento al reticolo scolante ed alla dimensione dei campi.

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

11 - Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione Pozzi

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino.

In particolare è fatto divieto di modificare od ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione e il ripristino dei laghetti artificiali irrigui.

È, inoltre, ammessa la realizzazione di laghetti e depositi, funzionali alla produttività agricola, purché nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche e dell'andamento orografico dell'area.

È fatto obbligo, per le opere suddette, di una preliminare valutazione di impatto ambientale, che consenta la formazione di un parere di competenza comunale motivato rispetto alla compatibilità o meno dell'intervento proposto.

Saranno altresì ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, così come delle specifiche norme comunali in materia.

12 - Serre

Nelle sottozone "E₂" è altresì ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale n°1/05.

13 - Edifici residenziali di nuova edificazione

Nelle zone "E₂" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alla Legge Regionale n°1/05 e successive modifiche e integrazioni sino ad un massimo di 120 mq . di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25 %.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Nel rapporto tra pieni e vuoti, le bucaure dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme, proporzioni e materiali tradizionali
- f) Per gli infissi esterni, a finestra a una o due ante, così come per gli eventuali scuri e persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- g) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici, parametri urbanistici e prescrizioni tecniche:

- a) Altezza Massima

$$H_{\max} = 7,00 \text{ ml}$$

- b) Numero piani :

$$N^{\circ} 2 \text{ oltre all'eventuale soffitta}$$

- c) Distanze dei fabbricati:

$$\text{tra loro: ml } 10,00$$

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo quanto stabilito dal D.M. 01.04.1968 n°1404 e per le strade non classificate dal succitato decreto - strade vicinali, poderali e simili - secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Oltre a quanto sopra è fatto divieto di:

- realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati se non utilizzando i dislivelli naturali ;
- realizzare porticati o loggiati su più di una fronte dell'edificio, da disporsi in ogni caso " a filo" facciata;
- realizzare balconi;
- realizzare colombaie e abbaini se non strettamente necessari all'ispezione della copertura, senza che la loro eventuale realizzazione incida sulla misurazione dell'altezza massima.

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

14 - Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione

Nelle zone "E₂" sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola , ai fini della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla Legge Regionale n°1/05.

In particolare essi dovranno essere realizzati di norma all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area collinari del medesimo intorno.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'analogia edilizia presente nell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto.
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.

- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi ,ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura "a liscio" e l'uso di materiale pezzatura tipici delle tradizioni dei luoghi.
- e) Per eventuali annessi che non prevedano opere di tamponamento, dovrà essere prevista la realizzazione di pilastri in pietrame, mattoni faccia a vista o legname
- f) Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 dell'art. 41 della Legge Regionale n°1/05 è consentita la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi definiti dal P.T.C.P., secondo i parametri di seguito riportati:

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

▪ superficie fondiaria < mq. 4.000	non consentiti
▪ superficie fondiaria > mq. 4.000 e <mq. 7.000	mq.15,00 sup. utile
▪ superficie fondiaria > mq. 7.000 e <mq. 10.000	mq.20,00 sup. utile
▪ superficie fondiaria > mq. 10.000 e <mq. 15.000	mq.25,00 sup. utile
▪ superficie fondiaria > mq. 15.000	mq.30,00 sup. utile

Gli annessi di cui sopra, oltre a rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli altri annessi di nuova costruzione, dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- altezza massima : ml. 2,40 in gronda;
- copertura a due falde a capanna con il colmo disposto parallelamente al lato maggiore.

Oltre a quanto sopra sarà vietata la formazione di seminterrati. Nel caso di annessi che vadano ad interessare aree con acclivi, l'annesso potrà essere realizzato su due piani di cui uno seminterrato con unica faccia libera.

Il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ai venti anni in cui i concessionari si impegnano per se e per loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per le inadempienze rispetto agli obblighi assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese dei concessionari sui registri della proprietà immobiliare.

15 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

-dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;

-dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;

-del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica - dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;

-degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti o porzioni di pareti frontistanti non finestrate.

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

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

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto o in lastre di pietra, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale.

Per i prospetti esterni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

Per gli infissi esterni, a finestra ad una o due ante, così come per gli eventuali sportelloni o persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinte nei colori tipici locali.

E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, l'impiego di lattoneria in lamiera di rame .

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

In tutti gli edifici residenziali , siano essi rurali o di civile abitazione, è ammesso lo svolgimento di attività di supporto all'agricoltura o di attività artigianali integrative dell'economia del nucleo familiare.

ART.31-SOTTOZONE "E₂"

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai punti precedenti, che comportino cambio d'uso, possono essere finalizzati anche alla realizzazione di residenze stabili o stagionali di civile abitazione così come alla creazione di punti vendita dei prodotti agricoli.

Tali interventi non potranno comportare la realizzazione di tipologie a residence o complessi di mini appartamenti o monolocali.

Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di recupero, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

16 - Edifici specialistici esistenti

Per eventuali edifici specialistici così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di R.U., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville, etc. è consentito il restauro.

Di norma gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito, e previo parere del Consiglio Comunale.

17 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dal P.T.C.P. o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95 o ai sensi dell'art. 42 c.7 della L.R. 1/2005.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, dovrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

ART.31-SOTTOZONE "E;"

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico , non più funzionali all'attività agricola da dimostrarsi, nel caso in cui l'azienda agricola sia di dimensioni superiori o uguali a quanto definito dal P.T.C.P., mediante un P.M.A.A. .

18 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalla L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, e limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del P.S., interventi di:

a)-ampliamenti , da effettuarsi anche attraverso più interventi, di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 300, durante la validità del R.U.. Tale ampliamento potrà anche costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato in continuità con il fabbricato esistente o separato da questo, ma disposto all'interno della pertinenza cortiliva e, quando questa non risulti chiaramente individuata o non sia esclusiva, gli interventi staccati dovranno essere collocati ad una distanza non superiore a ml. 20 dal fabbricato preesistente. Nel caso di fabbricato o complesso edilizio, con più di una unità immobiliare residenziale, gli ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% delle volumetrie riferite ad ogni singola unità immobiliare esistenti.

In ogni caso l'ampliamento, se staccato, non potrà eccedere la volumetria del fabbricato preesistente.

b)-trasferimenti di volumetrie di edifici o porzioni di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, finalizzati alla eliminazione del degrado ed

alla ricomposizione volumetrica e tipologica, sino ad un massimo di mc. 400 da collocarsi in continuità con il fabbricato esistente o separato da questo, ma disposto all'interno della pertinenza cortiliva e, quando questa non risulti chiaramente individuata, entro ml. 25 dal fabbricato preesistente .

c)-interventi , di demolizione e ricostruzione, eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici di cui al precedente punto 14 .

ART. 32 SOTTOZONE "E3"

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

1 - Descrizione

Le sottozone "E₃" sono quelle a carattere prevalentemente pianeggiante o collinare, morfologicamente definite dagli invasi vallivi così come individuate nella cartografia di R.U.

2 - Definizione

Tali sottozone sono la sede preferenziale di un'altra fase di espansione del ciclo di fondovalle che prevede l'estensione dagli invasi principali (Arno) alle valli degli invasi secondari (Staggia , Oia) dei caratteri tipici delle strutturazioni di piano quali, la formazione di percorsi di fondovalle secondari, la suddivisione e l'assegnazione dei territori pianeggianti lungo le valli minori fino alla saldatura con le aree basso collinari e collinari precedentemente occupate .

3 – Opere e manufatti ammissibili

Le opere, i manufatti , gli interventi di trasformazione e le colture ammissibili nelle sottozone "E₃" sono:

- Movimenti di terra;
- Percorsi vicinali e interpoderali;
- Recinzioni e muri di sostegno;
- Aree boscate;
- Aree non boscate;
- Laghetti, cisterne, regimazione delle acque, strutture d'irrigazioni, pozzi;
- Serre;
- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - edifici specialistici esistenti
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente destinazione d'uso non agricola

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi.

4 – Attività agricole e presidio del territorio

In queste sottozone le attività agricole, intese anche come difesa degli attuali assetti morfologici e idrogeologici, contribuiscono a garantire il mantenimento del paesaggio agrario, visto come emergenza ambientale in quanto tipo di paesaggio in regressione, e quindi concorrono alla difesa della strutturazione territoriale che appunto differenzia e caratterizza i tipi di paesaggio.

5 - Movimenti di terra

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

Sulla base di comprovate esigenze produttive sono altresì ammesse movimentazioni di terra per la formazione di nuovi terrazzamenti, che dovranno avere caratteristiche, sia per dimensioni che per strutture di sostegno, analoghe a quelli esistenti.

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

6 - Percorsi vicinali ed interpoderali

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, alberature, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, etc. In casi di dimostrata necessità sono ammessi interventi di rettifica del tracciato per brevi tratti, comunque tali da non incidere in maniera vistosa sull'assetto paesistico e, pertanto, adeguandosi all'andamento naturale del terreno, nonché di ampliamento della sede viaria, fatto salvo comunque il mantenimento delle strutture di pertinenza.

Sempre in casi di dimostrata necessità sono ammessi nuovi tratti stradali, a servizio delle attività consentite nella zona, purché di modesta entità e compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche strutturali di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature, etc.).

7 - Muri di sostegno - Recinzioni

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

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

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.

Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

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

Sono in ogni caso vietate recinzioni in cemento, ancorché dipinto.

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

8 - Aree boscate

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, il taglio raso, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

E' ammessa la riconversione di ex-coltivi ove attualmente sono state insediate piante di alto fusto autoctone o alloctone, purché il precedente assetto colturale sia documentabile. In quest'ultimo caso dovrà essere ripristinato il precedente assetto colturale documentabile, ed in mancanza, dovranno essere impiegate specie autoctone compatibili con la stazione di riferimento e con l'ecosistema.

9 - Aree non boscate

Nelle aree agricole non boscate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con le disposizioni del presente articolo, e che in ogni caso, non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano, anzi, elemento di tutela e miglioramento.

ART.32-SOTTOZONE "E₃"**10 - Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione
Pozzi**

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione dei laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali, nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche ed, in particolare, dell'andamento orografico dell'area. Saranno altresì ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, così come delle specifiche norme comunali in materia.

11 - Serre

Nelle sottozone "E₃" è altresì ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale n°1/05.

12 - Edifici residenziali di nuova edificazione

Nelle zone "E₃" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alle Leggi Regionali n°1/2005 sino ad un massimo di 120 mq . di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento, i rapporti con gli eventuali

annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25 %.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in cotto.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Nel rapporto tra pieni e vuoti, le bucaure dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme, proporzioni e materiali tradizionali
- f) Per gli infissi esterni, a finestra a una o due ante, così come per gli eventuali scuri e persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- g) Per i canali di gronda e per i discendenti è previsto l'impiego di elementi in lamiera di rame.

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici, parametri urbanistici e prescrizioni tecniche:

- a) Altezza Massima

$H_{max} = 7,00 \text{ ml}$

- b) Numero piani :

N° 2 oltre all'eventuale soffitta

- c) Distanze dei fabbricati:

tra loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo quanto stabilito dal D.M. 01.04.1968 n°1404 e per le strade non classificate dal succitato decreto - strade vicinali, poderali e simili - secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Oltre a quanto sopra è fatto divieto di:

- realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati se non utilizzando i dislivelli naturali ;
- realizzare porticati o loggiati su più di una fronte dell'edificio, da disporsi in ogni caso " a filo" facciata;
- realizzare balconi;
- realizzare colombaie e abbaini se non strettamente necessari all'ispezione della copertura, senza che la loro eventuale realizzazione incida sulla misurazione dell'altezza massima.

13 - Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione

Nelle zone "E₃" sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola , ai fini della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla Legge Regionale n° 1/2005.

In particolare essi dovranno essere realizzati di norma all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area di montagna.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'analoga edilizia presente nell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto.
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in cotto ,ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura "a liscio" e l'uso di materiale pezzatura tipici delle tradizioni dei luoghi.

- e) Per eventuali annessi che non prevedano opere di tamponamento, dovrà essere prevista la realizzazione di pilastri in pietrame, mattoni faccia a vista o legname
- f) Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 dell'art. 41 della L.R.1/2005 è consentita la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi definiti dal P.T.C.P. , secondo i parametri di seguito riportati:

- | | |
|------------------------------------------------------|------------------------|
| ▪ superficie fondiaria < mq. 1.500
non consentiti | |
| ▪ superficie fondiaria > mq. 1.500 e <mq. 3.000 | mq.15,00
sup. utile |
| ▪ superficie fondiaria > mq. 3.000 e <mq. 5.000 | mq.20,00
sup. utile |
| ▪ superficie fondiaria > mq. 5.000 e <mq. 10.000 | mq.25,00
sup. utile |
| ▪ superficie fondiaria > mq. 10.000 | mq.30,00
sup. utile |

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

Gli annessi di cui sopra, oltre a rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli altri annessi di nuova costruzione, dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- altezza massima : ml. 2,40 in gronda;
- copertura a due falde a capanna con il colmo disposto parallelamente al lato maggiore.

Oltre a quanto sopra sarà vietata la formazione di seminterrati. Nel caso di annessi che vadano ad interessare aree con acclivi, l'annesso potrà essere realizzato su due piani di cui uno seminterrato con unica faccia libera.

Il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ai venti anni in cui i concessionari si impegnano per se e per loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per le inadempienze rispetto agli obblighi assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese dei concessionari sui registri della proprietà immobiliare.

14 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

-dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza

dell'edificato;

-dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;

-del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica - dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;

-degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti o porzioni di pareti frontistanti non finestrate.

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

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto o in lastre di pietra, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale.

Per i prospetti esterni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

Per gli infissi esterni, a finestra ad una o due ante, così come per gli eventuali sportelloni o persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

E' previsto inoltre per i canali di gronda e per i discendenti l'impiego di elementi in lamiera di rame.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con

i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

In tutti gli edifici residenziali, siano essi rurali o di civile abitazione, è ammesso lo svolgimento di attività di supporto all'agricoltura o di attività artigianali integrative dell'economia del nucleo familiare.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai punti precedenti, che comportino cambio d'uso, possono essere finalizzati anche alla realizzazione di residenze stabili o stagionali di civile abitazione così come alla creazione di punti vendita dei prodotti agricoli.

Tali interventi non potranno comportare la realizzazione di tipologie a residence o complessi di mini appartamenti o monolocali.

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di recupero, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

15 - Edifici specialistici esistenti

Per eventuali edifici specialistici così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di R.U., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville, etc. è consentito il restauro.

Di norma gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito, e previo parere del Consiglio Comunale.

16 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dal P.T.C.P. o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95 o ai sensi dell'art. 42 c.7 della L.R. 1/2005.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, dovrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento

della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

-restauro e risanamento conservativo;
-ristrutturazione edilizia;
-trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico , non più funzionali all'attività agricola da dimostrarsi, nel caso in cui l'azienda agricola sia di dimensioni superiori o uguali ai limiti fissati dal P.T.C.P., mediante un P.M.A.A. .

ART.32-SOTTOZONE "E₃"

17 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalla L.R. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi e limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del P.S., in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

a)-ampliamenti , da effettuarsi anche attraverso più interventi, di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 300, durante la validità del R.U.. Tale ampliamento potrà anche costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato in continuità con il fabbricato esistente o separato da questo, ma disposto all'interno della pertinenza cortiliva e, quando questa non risulti chiaramente individuata o non sia esclusiva, gli interventi staccati dovranno essere collocati ad una distanza non superiore a ml. 20 dal fabbricato preesistente. Nel caso di fabbricato o complesso edilizio, con più di una unità immobiliare residenziale, gli ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% delle volumetrie riferite ad ogni singola unità immobiliare esistenti.

In ogni caso l'ampliamento, se staccato, non potrà eccedere la volumetria del fabbricato preesistente.

b)-trasferimenti di volumetrie di edifici o porzioni di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, finalizzati alla eliminazione del degrado ed alla ricomposizione volumetrica e tipologica, sino ad un massimo di mc. 400 da collocarsi in continuità con il fabbricato esistente o separato da questo, ma disposto all'interno della pertinenza cortiliva e, quando questa non risulti chiaramente individuata, entro ml. 20 dal fabbricato preesistente .

c)-interventi , di demolizione e ricostruzione, eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) dovranno comunque

uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici di cui al precedente punto 14 .

ART. 32 BIS ZONA AREA PROTETTA ARNO

1 – Attività agricole e presidio del territorio

In queste sottozone le attività agricole, intese anche come difesa degli attuali assetti morfologici e idrogeologici, contribuiscono a garantire il mantenimento del paesaggio agrario, visto come emergenza ambientale in quanto tipo di paesaggio in regressione, e quindi concorrono alla difesa della strutturazione territoriale che appunto differenzia e caratterizza i tipi di paesaggio.

Il P.R.G.C., recepisce la perimetrazione dell'Area protetta Arno n°0, così come individuata dal P.I.T. .

**ART.32bis-AREA
PROTETTA ARNO**

2- Applicazione

Sono soggette alla disciplina del Piano Arno le aree individuate in cartografia quali sottozone A non edificate, E ed F parco .

3- Esclusioni

Sono quindi escluse dal campo di applicazione della normativa allegata alla perimetrazione dell'area protetta tutte le sottozone omogenee, ad eccezione di quelle sopra richiamate, già individuate nel P.S. e nel R.U. .

4- Indirizzi

In particolare, nelle aree inserite all'interno della perimetrazione dell'area protetta "Arno" n°0, saranno consentite anche le attività collegate alle pratiche agricole e gli interventi ivi previsti dovranno tendere a salvaguardare i caratteri ambientali tipici del tessuto agrario e degli elementi di equipaggiamento del paesaggio (orditura, filari, sistema scolante, terrazzamenti, viabilità minore, ecc.).

ZONE "F"

ART. 33 ZONE "F"

1 Il P.R.G.C., oltre a prevedere spazi ed attrezzature di interesse generale all'interno delle varie zone a diversa destinazione, individua apposite aree destinate all'uso collettivo.

2 Le zone "F" sono riservate a spazi pubblici e/o strutture per attività collettive riferiti ai vari ambiti territoriali ed ai diversi livelli di utenza.

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

ART.33-SOTTOZONE "F"

4 In tali sottozone gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri enti pubblici (religiosi, Enti locali, etc.).

5 Potranno inoltre essere consentiti interventi da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento relativo alle seguenti attività: sportive, ricreative, commerciali, ricettive, culturali, associative, direzionali, turistiche.

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

7 Il Comune in ogni caso avrà la facoltà di non accogliere le istanze dei privati e di gestire in proprio l'utilizzazione delle aree stesse.

8 Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso l'Amministrazione Comunale provvederà a predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, dove saranno anche stabilite le percentuali riferite alle diverse attività ammesse.

9 Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e

dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura.

Tale progettazione dovrà, inoltre, soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza, e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.

10 La formazione dei piani attuativi potrà prevedere anche lievi rettifiche ai tracciati viari, alle aree di sosta così come a quelle destinate a verde pubblico, al fine di far meglio aderire le previsioni di piano agli assetti morfologici delle diverse aree.

ART. 34 SOTTOZONE "F1" VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO

ART.34-SOTTOZONE "F1"

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il R.U. destina a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature.

2 Tali sottozone sono organizzate in funzione del tempo libero, del gioco, dello svago e della ricreazione.

3 Le sottozone comprendono:

- Parchi urbani, giardini ed elementi di verde.

Tali strutture potranno essere integrate da attrezzature accessorie quali:

- Spazi di vita e soggiorno all'aperto dotati di strutture di arredo urbano;
- Attrezzature per il tempo libero e lo svago;
- Modeste attrezzature sportive;
- Chioschi per servizi quali edicola, bar, etc., di modesta entità.

La eventuale viabilità automobilistica e parcheggi, dovranno essere tangenti alle aree interessate.

4 Gli eventuali edifici esistenti potranno essere restaurati e trasformati per essere adibiti ad attività del tempo libero da svolgersi in luoghi coperti.

5 In assenza di edifici esistenti potrà essere ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti indici:

a) Indice di fabbricabilità:

$$I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$$

6 I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme che siano coerenti rispetto ai valori ambientali della zona.

7 Le nuove piantagioni dovranno essere effettuate con specie autoctone tipiche o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio.

Analogamente tutti gli altri elementi componenti la struttura e l'attrezzatura del parco o del giardino, quali muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, etc., dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente. In particolare, nelle aree F1 inserite all'interno della perimetrazione dell'area protetta "Arno" n°0, saranno consentite anche le attività collegate alle pratiche agricole e gli interventi ivi previsti dovranno tendere a salvaguardare i caratteri ambientali tipici del tessuto agrario e degli elementi di equipaggiamento del paesaggio (orditura, filari, sistema scolante, terrazzamenti, viabilità minore, ecc.).

ART.35-SOTTOZONE "F₂"

8 Per la zona "F 1" posta in corrispondenza del parco del Palagio, saranno inoltre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, nonché di restauro, relativamente alle parti storiche e/o storicizzate; relativamente alle porzioni di parco limitrofe e non ancora compiutamente strutturate, saranno inoltre possibili interventi fino alla progettazione ex-novo. Inoltre, con riferimento al complesso termale esistente, saranno possibili interventi di riconfigurazione e potenziamento dell'attività insediata.

ART. 35 SOTTOZONE "F2" ZONE SPORTIVE ATTREZZATE

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il R.U. destina, alla realizzazione di impianti sportivi coperti o scoperti.

2 Gli impianti sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere opportunamente alberate e tali da integrarsi con zone di verde pubblico, parchi o giardini per consentire un'integrazione delle attività sportive con quelle del tempo libero.

3 Le parti occupate dagli impianti non potranno in alcun caso interessare una superficie superiore al 50% di quella complessiva.

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

a) Indice di fabbricabilità:

$$I_f = 0,30 \text{ mc/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 9,00$$

5 I parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1/5 della superficie fondiaria e comunque tali da risultare proporzionanti rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili.

6 La pubblica amministrazione, attraverso piani attuativi di dettaglio, potrà modificare, per motivate esigenze funzionali, gli indici e i parametri di zona.

7 Nelle porzioni di territorio con destinazione F2 inserite all'interno della perimetrazione dell'area protetta "Arno" n°0, saranno consentite anche le attività collegate alle pratiche agricole e gli interventi ivi previsti dovranno tendere a salvaguardare i caratteri ambientali tipici del tessuto agrario e degli elementi di equipaggiamento del paesaggio (orditura, filari, sistema scolante, terrazzamenti, viabilità minore, ecc.)

ART. 36 SOTTOZONE "F3" ZONE PER PARCHI FLUVIALI

ART.36-SOTTOZONE "F3"

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il R.U. destina alla creazione e/o manutenzione di parchi fluviali.

2 Queste sottozone sono destinate a soddisfare le esigenze del tempo libero a livello comunale e sovracomunale favorendo il diretto rapporto con ambiti naturali ed ambientali, promuovendone, nel contempo, la tutela e la valorizzazione.

3 All'interno di tali aree potranno, in particolare, essere individuate zone a più alta sensibilità ambientale da tutelarsi e proteggersi in funzione delle potenzialità e delle vocazioni espresse dall'habitat naturale.

4 In tali zone, ad esclusione di quelle del comma precedente, saranno ammessi tutti gli interventi in conformità delle seguenti indicazioni:

- a) Manutenzione e sistemazione dei percorsi carrabili esistenti senza opere che comportino scavi e riporti, sistemazione di spazi di sosta da reperirsi in aree non interessate da vegetazione arborea quali radure, carbonaie, cave, etc.;
- b) Manutenzione e sistemazione del tessuto viario pedonale esistente e realizzazione di zone di sosta opportunamente dotate di contenitori per rifiuti, panchine, tavoli ed eventuali servizi igienici;
- c) Opere di sistemazione forestale e geologica;
- d) Creazione di punti di avvistamento e osservazione della fauna;
- e) Restauro di edifici esistenti da destinarsi quali alloggio, depositi, punti di ristoro e relativi servizi;
- f) Realizzazione di nuovi fabbricati solo ed esclusivamente se chiaramente funzionali alle esigenze di conduzione del parco.

La progettazione dei fabbricati funzionali alla conduzione del parco dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) La sistemazione dell'area sulla quale insiste l'edificio dovrà rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la sistemazione dell'area dovranno essere documentate in sede di progetto;
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%;
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati;
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e, in particolare, per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona.
- e) Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

ART.36-SOTTOZONE "F₃"

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- a) Altezza massima:

$$H \text{ max} = \text{ml } 7,50$$

La volumetria massima non è subordinata ad indici e parametri particolari, ma solo rapportata alle esigenze funzionali.

5 Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno essere definiti da piano attuativo di dettaglio di iniziativa pubblica.

6 Nell'area del Parco del Canto alla Rana , è previsto il mantenimento ed il potenziamento delle attività ricreative e del tempo libero, con possibilità di interventi manutentori sull'esistente ; saranno inoltre ammessi interventi di nuova edificazione unicamente legati alla realizzazione di piccole attrezzature di supporto delle attività esistenti (bar, attività di ristorazione, spogliatoi, servizi igienici, piccoli magazzini o depositi, ecc.); sarà inoltre consentita la realizzazione di vasca per allevamento di ittiocoltura e/o laghetti per la pesca sportiva.

7 In particolare, nelle aree F3 inserite all'interno della perimetrazione dell'area protetta "Arno" n°0, saranno consentite anche le attività collegate alle pratiche agricole e gli interventi ivi previsti dovranno tendere a salvaguardare i caratteri ambientali tipici del tessuto agrario e degli elementi di equipaggiamento del paesaggio (orditura, filari, sistema scolante, terrazzamenti, viabilità minore, ecc.).

**ART. 37 SOTTOZONE "F4"
 ZONE PER PARCHI NATURALISTICI
 TERRITORIALI**

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il R.U. destina alla creazione di parchi territoriali.

2 Queste sottozone sono destinate a soddisfare le esigenze del tempo libero a livello comunale e sovracomunale favorendo il diretto rapporto con ambiti naturali ed ambientali, promuovendone, nel contempo, la tutela e la valorizzazione.

3 All'interno di tali aree potranno, in particolare, essere individuate zone a più alta sensibilità ambientale da tutelarsi e proteggersi in funzione delle potenzialità e delle vocazioni espresse dall'habitat naturale.

ART.37-SOTTOZONE "F4"

4 In tali zone, ad esclusione di quelle del comma precedente, saranno ammessi tutti gli interventi in conformità delle seguenti indicazioni:

- a) Manutenzione e sistemazione dei percorsi carrabili esistenti senza opere che comportino scavi e riporti, sistemazione di spazi di sosta da reperirsi in aree non interessate da vegetazione arborea quali radure, carbonaie, cave, etc.;
- b) Manutenzione e sistemazione del tessuto viario pedonale esistente e realizzazione di zone di sosta opportunamente dotate di contenitori per rifiuti, panchine, tavoli ed eventuali servizi igienici;
- c) Opere di sistemazione forestale e geologica;
- d) Creazione di punti di avvistamento e osservazione della fauna;
- e) Restauro di edifici esistenti da destinarsi quali alloggio, depositi, punti di ristoro e relativi servizi;
- f) Realizzazione di nuovi fabbricati solo ed esclusivamente se chiaramente funzionali alle esigenze di conduzione del parco.

La progettazione dei fabbricati funzionali alla conduzione del parco dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) La sistemazione dell'area sulla quale insiste l'edificio dovrà rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la sistemazione dell'area dovranno essere documentate in sede di progetto;
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%;
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati;

- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e, in particolare, per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona.
- e) Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- a) Altezza massima:

$$H \text{ max} = \text{ml } 7,50$$

La volumetria massima non è subordinata ad indici e parametri particolari, ma solo rapportata alle esigenze funzionali.

5 Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno essere definiti da piano attuativo di dettaglio di iniziativa pubblica.

ART.38-SOTTOZONE "F₅"

6 In particolare, nelle aree F4 inserite all'interno della perimetrazione dell'area protetta "Arno" n°0, saranno consentite anche le attività collegate alle pratiche agricole e gli interventi ivi previsti dovranno tendere a salvaguardare i caratteri ambientali tipici del tessuto agrario e degli elementi di equipaggiamento del paesaggio (orditura, filari, sistema scolante, terrazzamenti, viabilità minore, ecc.)

ART. 38 SOTTOZONE "F5" ZONE PER PARCHI DI CAMPEGGIO

1 Tali zone sono quelle che interessano parti del territorio comunale che il R.U. destina ad impianti di campeggio, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni della L.R. 29.11.1981 n° 79 e delle leggi e decreti statali, fatto in ogni caso salvo l'obbligo di adeguamento ad eventuali ulteriori provvedimenti legislativi, ovvero disciplinando quelli esistenti.

2 In queste zone il R.U.. si attua tramite strumenti urbanistici di dettaglio, d'iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati L. 1150/1942 o Piani per insediamenti produttivi art. 27 della L. 865/1971 o di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione convenzionati), eccezion fatta per gli interventi che riguardino le infrastrutture presistenti.

3 Gli strumenti urbanistici di cui al precedente comma 2 fisseranno a carico del richiedente ogni onere per la realizzazione del campeggio e per l'allacciamento ai servizi.

4 Oltre a quanto sopra, il Comune avrà la facoltà di chiedere che il concessionario, tramite stipula di convenzione, si impegni in particolare:

- a) a rendere disponibili quote di posti tenda per usi sociali.

b) a garantire l'utilizzazione del campeggio ai fini educativi, scolastici, sociali, etc.

4bis Nelle aree destinate a piazzola è consentita la realizzazione di bungalows

5 In tale sottozone le aree al di fuori di quelle da destinarsi a piazzola, a servizi igienici, a parcheggi e percorsi carrabili, saranno utilizzate per:

- a) Servizi generali (locali di ritrovo, bar, tavola calda o ristorante, spaccio, etc.);
- b) Aree attrezzate (campi da gioco, sport, gioco bambini, etc.).

6 Gli eventuali edifici esistenti ricadenti in tali sottozone potranno essere restaurati e utilizzati per le attività previste al punto precedente.

7 In particolare i piani esecutivi dovranno prevedere:

- a) Le sistemazioni a verde con il mantenimento delle alberature esistenti, così come la posa a dimora di essenze arboree tipiche dei luoghi;
- b) La sistemazione del terreno, attraverso movimenti di terra, strettamente indispensabili al funzionamento del campeggio;
- c) La realizzazione delle reti di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua completamente interrate;
- d) La realizzazione dell'impianto di scarico delle acque nere e di impianti di depurazione rapportato al numero di utenti;

In alternativa ove possibile le acque nere saranno convogliate nella rete fognante pubblica.

- e) La delimitazione delle aree, le pavimentazioni e tutte le opere di arredo del parco.

Più in particolare la progettazione degli edifici necessari al funzionamento del campeggio, dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nell'ambiente e in particolare alle articolazioni volumetriche dell'edilizia preesistente.

8 Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0,04 \text{ mq/mq}$$

- b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$$

ART.39-SOTTOZONE "F6"

**ART. 39 SOTTOZONE "F6"
ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI E CIVILI**

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio già destinate, o che il R.U. destina, allo svolgimento di attività di interesse collettivo rapportate sia al territorio comunale che al quartiere o al nucleo frazionale.

2 Tali zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature:

- a) Amministrative;
- b) Culturali;
- c) Sociali;
- d) Associative;
- e) Ricreative con modeste attrezzature sportive;
- f) Edifici per il culto;
- g) Caserme.

3 Oltre a quanto sopra è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 150 connessa alle attività ivi insediate.

ART.40-SOTTOZONE "F;"

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

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$$

5 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere dimensionati sulle esigenze della specifica destinazione e comunque non inferiori di 60,0 mq ogni 100,0 mq di superficie lorda di pavimento.

6 Nella sottozona F₆ delimitata dalla via del Vecchio Ospedale e dalla via dell'Orto, in deroga agli indici di zona e previa la redazione di un P.d. R. , potranno essere ammessi interventi di demolizione e ricostruzione delle porzioni incongrue e delle superfetazioni con un ampliamento massimo delle volumetria esistente, non superiore a mc. 300. nella progettazione del nuovo manufatto si dovrà tenere conto dei caratteri tipici dell'edilizia tradizionale, nonché connotare l'intervento secondo assetti tipologici ed architettonici dell'edilizia specialistica.

ART. 40 SOTTOZONE "F7" ZONE PER ATTREZZATURE L'ISTRUZIONE

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il R.U. destina, ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura, riferiti agli ordini di studio fino all'istruzione superiore compresa.

2 L'Amministrazione Comunale potrà, previo parere del Consiglio Comunale, utilizzare per attività scolastiche e culturali anche edifici esistenti che non siano compresi nella zona.

3 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione;
- d) Ampliamento anche in sopraelevazione.

4 Le aree da destinarsi all'istruzione dovranno preferibilmente essere contigue a zone per attrezzature sportive e ad aree di verde pubblico, parchi o giardini al fine di integrare le attività educative con quelle sportive e ricreative.

5 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$$

ART.41-SOTTOZONE "F₈"

6 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari ad 1/5 della superficie lorda di pavimento.

ART. 41 SOTTOZONE "F8" ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il R.U. destina, ad attività sanitarie, assistenziali parasanitarie .

2 L'Amministrazione Comunale potrà, previo parere del Consiglio Comunale, utilizzare per attività sanitarie o assistenziali parasanitarie anche edifici esistenti che non siano compresi nella sottozone.

3 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione;
- d) Ampliamento anche in sopraelevazione;

4 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,50 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 18,00 \text{ ml}$$

5 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari ad 1/2 della superficie lorda di pavimento.

ART. 42 SOTTOZONE "F9" ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE E PER IL CULTO

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il R.U. destina, ad attività per il culto.

2 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro;
- c) Ristrutturazione.

ART.43 -SOTTOZONE "F10"

3 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

4 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari ad 1/4 della superficie lorda di pavimento.

ART. 43 SOTTOZONE "F10" ZONE PER ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO

1 Sono le zone destinate alle sedi delle linee ferroviarie esistenti, alla realizzazione delle nuove linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti, così come alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario ed aereo (eliporti)

2 In queste zone gli unici interventi ammessi, da effettuarsi dalle amministrazioni pubbliche preposte, sono quelli relativi al funzionamento ed implementazione del servizio.

3 Gli interventi di riorganizzazione funzionale, con previsione di demolizione e ricostruzione di parte delle attrezzature incongrue esistenti, saranno sottoposti alla preventiva redazione di uno strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa pubblica che dovrà essere esteso all'intera area stabilendo altresì modalità e parametri esecutivi coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio principale esistente.

4 In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Attrezzature ferroviarie;
- b) Attrezzature di servizio funzionali all'attività, quali uffici, piccole attività di commercio, residenza del personale di servizio.
- c) Attrezzature eliportuali

ART. 44 SOTTOZONE F11 ZONE PER ATTREZZATURE PER IL TURISMO

ART.44 -SOTTOZONE "F₁₁"

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il R.U. destina allo svolgimento di attività ricettive, bar, ristoranti e simili.

2 Per immobili esistenti, a destinazione ricettiva o di nuova previsione, possono essere realizzati i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione interna;

3 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri e potranno esclusivamente interessare le aree classificate quali F_{11A}, mentre nelle aree classificate F_{11B} sono esclusivamente destinate ad ospitare le strutture o infrastrutture connesse alle attività all'aperto :

a) Altezza massima:

$$H \text{ max} = 14,00 \text{ ml}$$

4 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi pubblici dovranno essere almeno pari a 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

5 Per la zona "F11" posta in località Stia Vecchia, tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla ristrutturazione funzionale degli immobili esistenti; in conformità di quanto previsto dal P.S., saranno comunque ammissibili interventi di nuova edificazione, volti alla definizione di un complesso edilizio fino ad un limite massimo di mc. 5.000. Inoltre, contestualmente alla realizzazione degli edifici, si dovranno prevedere, in una

logica unitaria, spazi ed infrastrutture quali verde attrezzato, parcheggi, attrezzature sportive da realizzare all'interno delle sottozone F11_B.

Inoltre, con riferimento ai manufatti esistenti all'interno della sottozona F11_B riferibili all'edilizia di base della tradizione rurale, saranno esclusivamente ammessi interventi fino alla ristrutturazione interna, anche con cambio d'uso, senza alterazione degli elementi strutturali e secondo le norme d'intervento previste per i manufatti rurali esistenti nelle sottozone E₂

6 Per la zona "F11" posta in località Casa Dino, tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla ristrutturazione funzionale degli immobili esistenti; in conformità di quanto previsto dal P.S., saranno comunque ammissibili interventi di nuova edificazione, volti alla definizione di un complesso edilizio fino ad un limite massimo di mc. 5.000. Inoltre, contestualmente alla realizzazione degli edifici, si dovranno prevedere, in una logica unitaria, spazi ed infrastrutture quali verde attrezzato, parcheggi, attrezzature sportive da realizzare all'interno delle sottozone F11_B.

7 Per la zona F11_A posta in località la Ghiacciaia, valgono le previsioni contenute nel P.d.R. così come approvato dalla Commissione Urbanistica.

Inoltre dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento pedonale (passerella) di attraversamento del Fiume Arno, in modo da creare un collegamento funzionale con l'adiacente area a verde sportivo.

ART.45 -SOTTOZONE "F12"

8 Per la zona F11_A posta in fregio alla S.S. N° 310 del Bidente, in località Cuculo, sono fatte salve le norme, gli indici, nonché le volumetrie riferite e desumibili dalla previgente zona F2.

ART. 45 SOTTOZONE "F12" ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI SPECIALI

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o manufatti già destinati, o che il R.U. destina, ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico.

2 Le sottozone individuate con apposita simbologia **F12** sono destinate a:

- Rimesse dei servizi di trasporto pubblico o di autoveicoli di proprietà comunale, magazzini comunali, etc. ;
- Impianti dell'acquedotto;
- Impianti di trasformazione e distribuzione per l'energia elettrica

3 In tutte le sottozone sono ammesse, nell'ambito delle eventuali volumetrie esistenti, le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

ART. 46 SOTTOZONE "F13" ZONE CIMITERIALI

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi connessi con la sepoltura.

2 Di tali zone non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle tavole di R.U.

3 In queste sottozone, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche ampliamenti non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

4 Nel caso di nuova edificazione in ampliamento i parcheggi dovranno almeno essere pari ad 1/2 della Superficie fondiaria (Sf).

5 Gli ampliamenti previsti sono consentiti a condizione che gli interventi restino ricompresi nella fascia di rispetto di legge.

6 Nell'area individuata dal cimitero storico-monumentale posto in fregio a via Roma, per il suo particolare valore storico, testimoniale ed artistico, sono ammessi gli interventi atti a modificarne la destinazione a parco urbano nel rispetto degli elementi caratteristici sia per quanto attiene la strutturazione dell'attuale assetto dell'area, sia per quanto attiene alla presenza degli elementi lapidei per il loro valore artistico e testimoniale.

**ART.47 - ZONE A VERDE
PRIVATO**

ART. 47 ZONE A VERDE PRIVATO

1 Sono quelle zone destinate al mantenimento, al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati.

2 In tali zone è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che implichi la creazione di volumi abitabili o comunque utilizzabili ed è altresì fatto obbligo la demolizione di eventuali manufatti, anche di carattere precario, incongrui con la destinazione a verde.

3 Gli unici interventi ammessi sono:

- a) La manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
- b) La creazione di parchi, giardini, e comunque di spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
- c) La recinzione, la messa in opera di arredi, quali panchine, gazebi, fontane, pergolati, barbecue, ecc., così come la posa a dimora di specie arboree tipiche dell'ambiente storicamente determinato;
- d) Attività agricole compatibili con la residenza.

2 Sono altresì ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con cambio d'uso degli edifici esistenti, fino alla

possibilità di insediamento di attività residenziali e/o compatibili con la residenza.

3 All'interno di tali sottozone potranno inoltre essere trasferite volumetrie ad uso residenziale risultanti da demolizioni di fabbricati inseriti nelle aree di rispetto cimiteriale.

ART.45 -SOTTOZONE "F₁₂"

TITOLO IV - La fattibilità degli interventi – norme di tutela ambientale e paesaggistica

ART. 48 FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI: FINALITÀ ED OBIETTIVI

1. Il R.U. ha tra le sue finalità, l'ottenimento di un corretto sviluppo del territorio, nel rispetto dei limiti alla trasformabilità delle risorse e delle componenti ambientali, contemperando contestualmente le opportune aspettative di sviluppo socio-economico della comunità insediata .
2. Tale obiettivo dovrà essere rispettato in tutte le attività di trasformazione ivi comprese quelle di mantenimento del patrimonio ambientale e culturale esistente, quindi attraverso anche interventi specifici di risanamento e riqualificazione dell'ambiente urbano ed extraurbano.
3. Le norme contenute negli articoli seguenti definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio comunale, derivanti dalla valutazione dei potenziali effetti ambientali derivanti dagli interventi di trasformazione ammessi dal Regolamento Urbanistico, ed effettuata sulla scorta delle valutazioni già effettuate nel Piano Strutturale; esse prevedono livelli di tutela delle componenti ambientali, commisurati al grado attuale delle conoscenze, finalizzate alla riduzione del rischio di depauperamento e del grado di rinnovabilità delle risorse stesse, attraverso indirizzi e/o prescrizioni volte alla minimizzazione e/o compensazione degli impatti (pressioni) ed alla possibile attuabilità di opportune politiche ambientali (risposta), secondo gli indirizzi e le direttive comunitarie in materia di valutazione commisurate alle reali capacità di governo del territorio nonché alla effettiva natura e consistenza degli interventi, riguardo:
 - la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente, del paesaggio e delle invarianti del territorio del Comune di Stia;
 - la protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni;
 - la gestione del patrimonio botanico - vegetazionale esistente e di futuro impianto.
4. L'Amministrazione, attraverso le commissioni consiliari ed i propri organi tecnici, ne sorveglia l'osservanza.
5. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi , vale il combinato del dispositivo normativo del Piano Strutturale e delle specifiche norme regionali e/o nazionali riferite a ciascuna componente ambientale e/o settore.

ART.48 - FATTIBILITÀ
INTERVENTI

ART.49 POLITICHE GENERALI IN MATERIA AMBIENTALE

1. L'Amministrazione Comunale di Stia persegue attraverso le proprie strutture tecniche ed amministrative, gli organi istituzionali (Consiglio, Giunta, Commissioni) e i propri atti, il riconoscimento di politiche ambientali, volte al soddisfacimento di uno sviluppo sostenibile, così come sancito dalla "Carta di Alborg" e teso alla riduzione dell'impronta ecologica" del territorio comunale, intesa come la riduzione delle componenti ambientali necessarie a compensare l'energia necessaria per fare fronte ad un determinato tipo di sviluppo.

2. Tali politiche, limitatamente alle risorse dell'Amministrazione ed alle materie delegate, sono rivolte a:

- Riduzione al minimo dell'impiego di risorse energetiche non rinnovabili
- Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
- Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e/o inquinanti
- Conservazione e miglioramento dello stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi
- Conservazione e miglioramento della qualità dei suoli e delle risorse idriche
- Conservazione e miglioramento della qualità delle risorse storiche e culturali
- Conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente locale
- Sensibilizzazione maggiore alle problematiche ambientali, sviluppo dell'istruzione e della formazione in campo ambientale
- Promozione della partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile

3. L'applicazione dei criteri e dei vincoli alla trasformabilità è demandata al rispetto degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni contenute negli articoli che seguono e riferiti ciascuno ad ogni singola componente.

4. In particolare l'applicazione degli obiettivi e degli indirizzi sarà valutata nel merito, nei singoli casi, tramite parere delle commissioni consultive; l'applicazione invece delle prescrizioni alla trasformabilità è condizione per il rilascio del titolo autorizzativo.

5. L'Amministrazione Comunale potrà con successivi regolamenti, in virtù anche di possibili forme di cofinanziamento o per particolari esigenze di tutela ambientale, aumentare i livelli prescrittivi condizionanti l'intervento di trasformazione.

**ART.50 - COMPONENTI
AMBIENTALI**

ART. 50 LE COMPONENTI AMBIENTALI: LIMITI ALLA TRASFORMAZIONE

1. Il R.U. coerentemente con le istruzioni tecniche regionali e con le indicazioni emerse dalle valutazioni ambientali allegata al P.S., individua una serie di componenti ambientali (risorse essenziali), che concorrono alla definizione del sistema dei vincoli alla trasformabilità per il perseguimento di un corretto sviluppo sostenibile che contempererà la tutela delle risorse ed un equilibrato sviluppo economico; tale serie di componenti ambientali aveva già trovato anche adeguata esplicitazione nel sistema delle invariabili del Piano Strutturale (articoli 9, 10, 11, 12 e 13 del P.S.).

2. La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano aree, ambiti e strutture individuati come componente ambientale o "invarianti", dovrà essere preordinata alla tutela e conservazione della specificità e delle complessità dei valori che le determinano.

La disciplina di tutela e conservazione individua una serie di indirizzi, direttive e prescrizioni che, nel rispetto del bene da tutelare e valorizzare, secondo interventi graduati in base ai diversi livelli di definizione e completezza, consente azioni e livelli di uso compatibili con la risorsa e da questa sostenibili.

3. Oltre a quanto previsto nelle norme che seguono, il sistema degli indirizzi e delle direttive è formato dalle indicazioni contenute nell'Allegato "D"

relativo a ciascuno dei tre sottosistemi indagati (collina, fondovalle e capoluogo) e più in particolare modo nei paragrafi sugli indicatori di risposta e sulle schede relative a ciascun nucleo e/o aggregato.

4. Le componenti ambientali sono quindi classificate secondo il seguente ordinamento:

- I) Acqua;
- II) Aria;
- III) Suolo e Sottosuolo;
- IV) Agricoltura e Foreste;
- V) Paesaggio;
- VI) Patrimonio Culturale;

ART. 51 COMPONENTE ACQUA : INDIRIZZI GENERALI

1. Con riferimento al comma 3 di cui all'Art. 49, relativamente alla componente acqua, il R.U. prevede i seguenti obiettivi (indirizzi) di carattere generale:

- a. la rigenerazione fisiologica dei corsi d'acqua;
- b. la riduzione dei pericoli per l'ecosistema, la salute umana e la qualità della vita derivanti dagli scarichi nelle acque superficiali o sotterranee e rispetto ad un eccessivo sfruttamento;
- c. gli usi peculiari dei corpi idrici.

2. L'amministrazione comunale o l'organo competente in materia di gestione della risorsa, predisporrà un aggiornamento del regolamento per la realizzazione di pozzi ed in generale un controllo sui consumi anche sulle opere di captazione private; i controlli dovranno inoltre interessare anche la regimazione dei reflui provenienti dalla rete fognaria ed immessi nei corsi d'acqua.

3. In mancanza del sopra citato regolamento, valgono i seguenti indirizzi da attuarsi attraverso gli organismi istituzionalmente preposti alla vigilanza ambientale. Gli indirizzi sono riferiti al perseguimento di interventi che contemperino: la tutela delle risorse idriche rispetto ad un eccessivo sfruttamento specie per gli usi irrigui; un controllo sulla qualità delle acque dal punto di vista batteriologico; la limitazione degli emungimenti per uso irriguo e l'incentivazione a realizzare bacini di accumulo delle acque superficiali e di quelle meteoriche.

ART.52 - COMPONENTE
ACQUA

ART. 52 COMPONENTE ACQUA: PRESCRIZIONI

1. Tutti i nuovi interventi, ad esclusione dei soli ampliamenti di manufatti esistenti, dovranno attenersi al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, ed alla preventiva verifica di compatibilità con il Piano d'Ambito; in caso di fabbisogni superiori a quelli determinati dal Piano d'Ambito, l'attuazione è subordinata all'adozione di misure di mitigazione d'impatto finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico.

Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:

- a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- b) il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- c) la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche e di quelle reflue trattate per scopi irrigui;
- d) l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- e) negli aggregati e nei nuclei extraurbani, la realizzazione di forme comuni di captazione e distribuzione di acqua potabile.

2. Oltre a quanto sopra, il R.U. prevede negli interventi nuova realizzazione da attuarsi sia in concessione diretta che tramite piano attuativo, relativamente al conferimento delle acque reflue, la preventiva verifica del soddisfacimento del fabbisogno depurativo mediante il conferimento nella pubblica fognatura o, in mancanza dell'impianto e/o in caso di capacità di carico raggiunta o superata, la realizzazione di idonei sistemi individuali e/o comuni per la depurazione delle acque reflue prodotte. In questo caso dovranno prioritariamente essere privilegiati sistemi di trattamento naturale dei reflui con tecniche di fitodepurazione (negli ambiti extraurbani) o altra tecnica a basso impatto o, in alternativa, con equipaggiamenti di depurazione (tipo ad ossidazione totale) con esclusione di tecniche che prevedano l'impiego di sostanze chimiche potenzialmente dannose per gli equilibri delle risorse primarie.

3. In ogni caso le acque reflue prodotte dovranno essere conformi a quanto disposto dal D.lgs. 152/99; in particolare l'immissione nel corpo ricettore dovrà, per caratteristiche qualitative e quantitative, essere appropriata, tale quindi da non creare alterazioni nella qualità dei corpi idrici superficiali o di falda né fenomeni di ristagno o impaludamento.

ART.53 – DIFESA DELLE
RISORSE IDRICHE

ART. 53 DIFESA DELLE RISORSE IDRICHE ED EFFICIENZA DELLA RETE SCOLANTE

1. E' fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione morfologica dei terreni a scopo produttivo eccetto quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte ed eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione o consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica (i.n.) o ingegneria tradizionale, nel solo caso di comprovata impossibilità tecnica ad intervenire con tecniche di i.n. . Sarà perseguito il ripristino e la conservazione delle strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di specie idonee all'habitat fluviale.

La rinaturalizzazione di torrenti e corsi d'acqua principali, anche in presenza di fenomeni erosivi, dovrà avvenire tramite tecniche di i.n. limitando le trasformazioni che prevedano l'uso di gabbionate, massi in pietrame o calcestruzzo nei casi di comprovata impossibilità all'impiego di tecniche a basso

impatto; è vietata ogni manomissione delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti .

2. Ai fini della tutela delle risorse idriche il R.U. richiama espressamente la normativa specifica degli aspetti di prevenzione dei fenomeni alluvionali contenuti nella Del. C.R. 12/2000 (atto di Q.R.C.T. direttive artt.4, 5, 6, 7 e 8 ex Del. C.R. 230/94);

4. L'esatta individuazione degli ambiti di applicazione delle direttive è contenuta nella stessa cartografia utilizzata per la individuazione di tutti i vincoli unitamente alle previsioni urbanistiche, per tutti i corsi d'acqua dell'elenco regionale;

5. Nei processi di trasformazione territoriale, ai fini della riduzione dell'impermeabilizzazione del territorio ai sensi del decimo comma dell'art.4 (atti di Q.R.C.T. come sopra descritto) della Del. C.R. 12/2000, si dovrà fare particolare riferimento a materiali e tecniche che siano funzionali al mantenimento in efficienza del reticolo drenante del territorio; di tale efficienza si dovrà fare riferimento anche negli elaborati di progetto, adottando tutte quelle tecniche atte a:

- a) evitare il convogliamento delle acque piovane nelle fognature e nei corsi d'acqua qualora sia possibile dirigere le acque in aree permeabili senza che si determinino danni dovuti al ristagno;
- b) mantenere in efficienza del reticolo drenante del territorio,
- c) privilegiare l'incentivazione del tipo di coltivazione a maglia fitta;
- d) impiegare materiali drenanti nella realizzazione di viabilità e aree di sosta .

ART.54 – COMPONENTE
ARIA”

ART. 54 COMPONENTE ARIA: LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.

1. In base alla legislazione vigente dovrà essere effettuata la classificazione in zone del territorio comunale delimitando aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibile e indicando le misure di controllo atte a garantirne il rispetto.

2. Per le misure di compensazione nelle zone del territorio comunale classificate ai limiti massimi di esposizione al rumore dovrà essere previsto il potenziamento di barriere vegetali con specie arboree e/o arbustive tipiche del paesaggio locale; esse assolveranno alle funzioni ambientali di fono-assorbimento e di abbassamento delle concentrazioni di inquinanti chimici; solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali, si dovrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali.

ART. 55 PROGETTAZIONE ENERGETICA, LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DEI

FENOMENI DI INNALZAMENTO DELLA TEMPERATURA E ARIDITÀ DELL'ARIA:

1 Nel processo di progettazione energetica delle aree su cui deve sorgere un nuovo complesso di edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.

2 A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

a) caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.

b) contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento...)

c) le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti

d) gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni

e) direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.

3 Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:

a. garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre).

b. consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale

c. garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria)

d. trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...)

e. predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

4 Per le misure di riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (fenomeno sinteticamente definito "isola di calore urbano") il Regolamento Urbanistico individua misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e di ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili che contribuiscano a riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera, nonché il controllo dell'albedo – come di seguito definito. A tale scopo sono da preferire negli interventi di pavimentazione di viabilità, aree di sosta e similari, materiali a bassa inerzia termica, che nel rispetto dei limiti di

ART.55 - PROGETTAZIONE
ENERGETICA

superficie impermeabile individuati dalla Del. C.R.T. 12/00 (atti di Q.R.C.T. come sopra descritto), garantiscano gli obiettivi di riduzione di cui in narrativa.

5 Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi esterni (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno).

6 Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

7 A tale scopo si dovrà disporre la vegetazione – con esclusione di quella sempreverde, o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo, osservando inoltre le seguenti direttive:

a) Impianto in maniera tale da avere la chioma a non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest e non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.;

**ART.55 –PROGETTAZIONE
ENERGETICA**

b) Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio, piazzali o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli si richiede che almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde, il numero di alberi messi a dimora garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda, il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.

8 Per tutte le aree a verde pubblico e/o ad uso pubblico di nuova previsione, così come per gli spazi di cui alla lettera “b” del comma precedente, sarà infine necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste. In tali ambiti, dovrà inoltre essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

ART. 56 LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DEI FENOMENI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.

1. Nelle aree risultanti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, così come definite nella normativa regionale di riferimento (L.R. 79/00), l'attuazione di qualsiasi intervento che preveda ampliamenti, nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso, è subordinato alla verifica ed

al rispetto del livello di inquinamento elettromagnetico che dovrà risultare inferiore a 0,2 µt in riferimento alla L.R. n.79 del 20/12/2000.

2. Possono essere escluse da tale verifica gli interventi le cui procedure di realizzazione siano già state avviate alla data di adozione del presente regolamento.

ART. 57 LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DEI FENOMENI DI INQUINAMENTO LUMINOSO.

1 L'Amministrazione comunale, in conformità di quanto previsto dalla L.R. 37 del 21/03/2000, dovrà provvedere a:

- a) adeguare il Regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
- b) predisporre l'approvazione e l'aggiornamento del Piano Comunale della Illuminazione Pubblica;
- c) effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla L.R. 37/2000 e dal Piano Regionale per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso P.R.P.I.L.

2 In attesa di adeguamento sono comunque da osservare gli obiettivi individuati dalla sopra richiamata legge.

ART.58 -COMPONENTE
SUOLO

ART. 58 COMPONENTE SUOLO E SOTTOSUOLO: FATTIBILITA' GEOLOGICO-TECNICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

1 La fattibilità degli interventi

La fattibilità degli interventi previsti si articola in quattro classi a crescente pericolosità. All'interno di ciascuna classe è stata inoltre specificata la fattibilità relativa agli aspetti di pericolosità geologica ed idraulica con l'intento di fare maggior chiarezza sul tipo di indagine necessaria per approfondire le problematiche emerse nel Piano Strutturale.

Classi di fattibilità

Classe 1 Fattibilità senza particolari limitazioni.

Equivale a rischio irrilevante che si verifica nel caso di interventi modesti in zone a pericolosità limitata oppure anche nel caso di interventi di ripristino o conservativi anche in zone a pericolosità elevata.

- La caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta anche per mezzo di raccolta di notizie, la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con appositi relazione.

- Non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico

Classe 2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Equivale a livelli di rischio basso in aree a bassa pericolosità nelle quali non si hanno particolari limitazioni all'esecuzione degli interventi.

- Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica (insieme delle prove di laboratorio e/o di cantiere necessarie per acquisire le conoscenze dell'area), redatta ai sensi

della normativa vigente, in particolare tale indagine deve essere finalizzata all'approfondimento ed alla soluzione delle problematiche emerse nella redazione del Piano Strutturale.

L'indagine geognostica può essere limitata all'area interessata dall'intervento

- Non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico

Classe 3 Fattibilità condizionata.

Equivale a rischio medio-alto, come indicato dalla pericolosità e dalla tipologia degli interventi previsti.

Il grado di pericolosità di queste aree non è tale da richiedere particolari interventi di bonifica, ma dovranno essere adottate soluzioni progettuali che possano annullare gli effetti negativi delle problematiche che emergono nel Piano Strutturale relativamente sia all'area interessata dall'intervento che ad un intorno significativo della stessa.

Per intorno significativo è da intendersi l'area circostante la zona soggetta ad intervento in cui vi sono emergenze rilevate nel Piano Strutturale che possano avere influenza sull'area stessa.

L'adozione delle soluzioni progettuali di cui sopra dovrà essere supportata da un'adeguata campagna geognostica estesa fino alla profondità necessaria a definire le problematiche emerse nel Piano Strutturale e/o alla quale si ritiene che si abbia influenza degli effetti indotti dalla trasformazione o dall'attività ipotizzata. La campagna geognostica di cui sopra deve essere condotta sia come supporto al progetto di piani attuativi che di supporto ad interventi diretti.

In particolare per gli interventi ricadenti in aree coperte da coltri detritico - gravitative dovranno essere svolte indagini finalizzate a definire lo spessore, le caratteristiche litotecniche delle coltri, nonché le caratteristiche del drenaggio che le interessano.

Nel caso in cui l'intervento si imponga su di un versante il progetto dovrà essere corredato da una verifica di stabilità del versante con particolare riferimento alle variazioni indotte dal nuovo progetto.

Nelle aree interessate da ruscellamento diffuso dovranno essere previsti interventi atti al contenimento dei fenomeni

- Per quanto riguarda gli aspetti idraulici la progettazione dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico che definisca il grado di rischio con tempi di ritorno di 200 anni. Nel caso in cui si renda necessaria la realizzazione di opere di difesa idraulica esse non dovranno aggravare la situazione nelle aree limitrofe o in quelle poste a valle.

Per qualsiasi tipo d'intervento prospiciente fiumi e/o torrenti dovrà essere prodotta la verifica della perimetrazione degli ambiti A e dell'ambito B.

Classe 4 Fattibilità limitata.

Equivale a rischio elevato ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata o prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità in aree con pericolosità medio bassa.

In queste aree ogni intervento sia edilizio che urbanistico dovrà essere supportato da una campagna geognostica che definisca i problemi emersi nel Piano Strutturale .

In base ai risultati di tale studio dovrà essere predisposto un progetto di consolidamento, bonifica e miglioramento dei terreni e l'utilizzo di particolari tecniche fondazionali oltre ad un adeguato programma di controlli necessari per valutare l'esito degli interventi di cui sopra.

Gli interventi previsti sono attuabili solo alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto sopra precisato.

- La classe di fattibilità 4 relativamente alle problematiche idrauliche è risultata coincidente con la perimetrazione dell'ambito A1 e quindi vincolata dalla norma urbanistica di assoluta inedificabilità.

ART.58 - COMPONENTE
SUOLO

2 Relazione di fattibilità geologico tecnica e relazione geologico geotecnica

Ogni progetto che preveda la realizzazione di interventi di carattere urbanistico dovrà essere corredato da una relazione di fattibilità geologico tecnica redatta ai sensi della D.C.R. 94/85, della D.C.R. 12/2000 e del D.M. 11.03 1988, tale relazione sarà parte integrante del progetto e come tale dovrà essere presentata all'atto della richiesta di concessione.

Ogni progetto che preveda la realizzazione di interventi di carattere edilizio, elencati nelle schede e nell'abaco allegati alle presenti norme, o interventi ad essi assimilabili dovrà essere corredato da una relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03 1988 e, dal momento della sua entrata in vigore, dell'Ord. P.C.M. n° 3274 del 20.03.03.

Tale relazione sarà parte integrante del progetto e come tale dovrà essere presentata all'atto della richiesta di concessione.

La relazione geologica e geotecnica dovrà contenere l'esame e l'inquadramento dell'intervento nel contesto dello strumento urbanistico vigente (pericolosità e fattibilità)

Dovrà analizzare caratteri geologici e litostratigrafici dell'area per un ambito significativo così come definito nella definizione delle classi di fattibilità.

Dovrà contenere l'analisi dei lineamenti geomorfologici dell'area con particolare riferimento alle emergenze rilevate nel Piano Strutturale con verifica delle incidenze che l'intervento avrà sulla situazione esistente

Dovrà contenere la caratterizzazione litologico geotecnica del terreno con l'acquisizione dei parametri necessari per la scelta ed il dimensionamento delle fondazioni e per la previsione dei cedimenti.

ART.58 **COMPONENETE**
SUOLO

3 Pozzi e sorgenti

Per pozzi e sorgenti, destinati ad usi diversi dal potabile, la richiesta di concessione dovrà essere corredata da una relazione geologica ed idrogeologica, contenente l'ubicazione dell'opera di captazione e l'estratto del R.U, finalizzata alla determinazione delle potenzialità dell'acquifero ed alla verifica dell'influenza della terebrazione e dell'emungimento sul terreno e sulle opere eventualmente presenti nell'intorno dell'opera in progetto.

Dovrà inoltre essere allegata alla richiesta l'asseverazione del tecnico progettista relativamente all'assenza di fonti di inquinamento che possano interferire con l'opera di captazione.

Per la richiesta di concessione per pozzi e sorgenti destinati ad uso potabile dovrà essere acquisito il parere ASL. Per tali opere dovranno essere definite, secondo quanto disposto dal D.L.152/99 le aree di salvaguardia. Poiché le aree di salvaguardia, hanno carattere di vincolo urbanistico, dovrà essere valutata la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

Per le opere a qualsiasi uso destinate che ricadono in un intorno di 200 metri da un'opera di captazione ad uso pubblico dovrà essere acquisito il nullaosta dell'ATO n°4.

4 Linee elettriche di media tensione e cavidotti per telefonia

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione geomorfologica che evidenzi le problematiche presenti lungo l'intero tracciato.

Nel caso di recupero di manufatti abbandonati, o in caso di interventi manutentori alle linee elettriche e telefoniche, dovranno essere privilegiati interventi di adduzione interrati; in questo caso dovrà inoltre essere garantita l'assenza di alterazioni permanenti di tipo pedo-morfologico ed il totale ripristino

ex-ante dei luoghi.

5 Viabilità principale e secondaria ed aree di sosta in ambito rurale

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

In casi particolari quali la mancanza di sfondo su una pubblica via, la presenza di zone di riserva di caccia, la particolare onerosità della manutenzione di strade non consorziate sono consentite chiusure con sbarre mobili, permanenti o temporanee assicurando comunque il passaggio pedonale o ciclabile.

E' consentita la pavimentazione bituminosa della viabilità podereale interna solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche, di accessibilità ai centri aziendali e di specifiche esigenze dell'azienda agricola ed anche per la realizzazione di viabilità di comparto delle residenze che, ancorché in zona "C", si collochino per caratteristiche ambientali in contesti prevalentemente rurali; nel caso di impiego di tappetini bituminosi dovranno però essere impiegati asfalti ad alto drenaggio, con esclusione delle colorazioni del nero, con impiego di colazioni nelle gamme delle "terre" anche , eventualmente con getti in cls e inerti di fiume a vista.

La realizzazione di nuove strade rurali e la modifica di tracciati esistenti è consentita solamente tramite P.M.A.A. o nel caso in cui il nuovo tracciato riprenda la viabilità rurale antica, ricostruibile sulla scorta di cartografia storica e/o dalla tavola n.3 del Piano Strutturale.

**ART.59 –COMPONENTE
AGRICOLTURA**

Per la realizzazione delle nuove strade rurali dovranno comunque essere minimizzati i movimenti di terra e le opere di sostegno, prevedendo opportune forme di inserimento paesistico -ambientale.

ART. 59 COMPONENTE AGRICOLTURA E FORESTE: INDIRIZZI, CRITERI E PARAMETRI PER LA REDAZIONE E LA VALUTAZIONE DEI PIANI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.D.M.A.A.).

1. Due sono i livelli di approfondimento richiesti alle aziende agricole per la redazione del P.d.M.A.A. o programma aziendale così come definito dall'art. 42 della Legge Regionale n°1/05 :

- a) i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (mc/ha) uguale o inferiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce;
- b) i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (mc/ha) superiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce.

In ciascun caso si dovrà fare riferimento alla modulistica prevista dall'Allegato "C" alle N.T.A. del P.T.C.P.

2. La valutazione dei P.d.M.A.A. deve essere effettuata avendo riguardo dei seguenti aspetti:

- congruità degli interventi sugli edifici esistenti e degli interventi di nuova edificazione in relazione alle finalità del programma ed alla disponibilità e destinazione di tutti gli edifici presenti, valutando, in questo contesto, la possibilità di ristrutturazione, trasferimento o ampliamento di volumetrie esistenti, quando tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici;
- congruità degli interventi con la necessità di garantire il rispetto delle normative di settore (norme igienico-sanitarie, normative in materia di sicurezza sul lavoro, ecc.);
- congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con la salvaguardia delle caratteristiche agricolo-ambientali preminenti nel territorio e con le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi urbanistico edilizi;
- congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con le finalità di salvaguardia delle risorse acqua e suolo e con il loro corretto uso;
- verifica degli ordinamenti colturali attuali o previsti e delle previsioni di sviluppo aziendale collegate con le esigenze di interventi sui fabbricati sulla base di documentazione in possesso dell'azienda (schedario oleicolo, schedario viticolo, iscrizione all'Albo vigneti, domande aiuti P.A.C., contratti tabacco e barbabietola, quote latte ecc.).

3. Per le aziende che hanno un rapporto mc/ha. superiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere valutata la congruità degli interventi con le finalità produttive ed economiche dell'azienda.

**ART.60 - INTERVENTI
TUTELA AMBIENTALE**

4. Per detti interventi, in termini economici, dovranno essere considerati principalmente i seguenti parametri:

- a) Prodotto Lordo Vendibile prima e dopo gli interventi;
- b) Impiego di lavoro prima e dopo gli interventi.

5. Inoltre il P.d.M.A.A. deve specificare come ed in quale misura gli interventi previsti consentano il mantenimento o il miglioramento dei risultati espressi con tali parametri nell'arco di tempo di validità del P.d.M.A.A. stesso.

ART.60 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.

1. Gli interventi di miglioramento fondiario, dovranno essere definiti sulla base di una precisa ricognizione, effettuata nell'ambito del P.d.M.A.A. e riportata su adeguata base cartografica, che rappresenti gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario (terrazzamenti, rete scolante, viabilità, ecc.), il loro stato di conservazione, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio.

2. Gli interventi devono garantire la salvaguardia e valorizzazione degli elementi individuati e, in via prioritaria, la riduzione od eliminazione dei fattori di rischio o di degrado esistenti.

Principalmente, dovranno essere oggetto di analisi e di intervento:

- a) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc.), intese nella loro funzione fondamentale di salvaguardia delle risorse e come valore paesaggistico;
- b) le alberature e formazioni vegetali sia di tipo colturale che non, in particolare, quelle caratterizzanti l'assetto territoriale;
- c) la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzioni di fruibilità pubblica, evitando, o, se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità.

3. Norme specifiche devono essere previste per i diversi Tipi e Varianti del paesaggio agrario.

ART.61 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE DA COLLEGARE AL RECUPERO DI EDIFICI CHE COMPORTI IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.

1. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate, facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi, ecc.); tali pertinenze, quando la superficie a disposizione lo consenta, non devono avere dimensioni inferiori a 0,30 ha e debbono comprendere, comunque, almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.). Sono fatti salvi i casi in cui siano avvenuti frazionamenti con pertinenze inferiori a quelle indicate prima dell'entrata in vigore della L.R. n.64/95 o del P.T.C..

2. Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza non inferiori ad ha 1,00 devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti. In particolare gli interventi devono consentire la continuità delle aree di pertinenza con l'assetto paesistico-agrario dei luoghi, evitando la formazione di nuclei residenziali da questi separati in termini fisici (recinzioni siepi, alberature ecc.) e visuali.

3. Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico - agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

4. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi di quanto sopra.

ART.61 CAMBIO D'USO IN ZONA AGRICOLA

ART. 62 UNIFORMITÀ DEL CONTENUTO DELLE CONVENZIONI E DEGLI ATTI DI OBBLIGO

1. La convenzione o atto d'obbligo, che costituisce l'elemento di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti nel P.d.M.A.A o programma aziendale, deve stabilire i seguenti obblighi per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di ampliamento ;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole considerate e di quelle connesse, così come definite all'art. 39 c. 1 della Legge Regionale n°1/05 per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione, determinata in base alla vigente normativa;
- d) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- f) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) ed e);
- g) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;
- h) di impegnarsi a rispettare il grado di intensità colturale o di impiego di lavoro, che hanno determinato le esigenze di nuove costruzioni rurali, salvo la possibilità di variare i contenuti e le previsioni del piano nei termini e con le modalità previste;
- i) di consentire l'uso di nuove abitazioni realizzate, esclusivamente per le proprie esigenze, per quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

ART.62 –ATTI D'OBBLIGO

2. Le convenzioni o gli atti d'obbligo dovranno riportare gli estremi di approvazione del programma aziendale ed alle stesse dovrà essere allegato il modulo del P.d.M.A.A ed una descrizione sintetica degli interventi previsti, dovranno avere durata di almeno 20 anni e potranno essere modificate a seguito dell'approvazione di modifiche al P.d.M.A.A.

ART. 63 SUPERFICI FONDIARIE MINIME E RAPPORTO CON GLI EDIFICI

1. Le superfici fondiarie minime, individuate per ogni zona nell'Allegato "C" al P.T.C.P., rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi attraverso la presentazione del P.d.M.A.A. salvo quanto previsto al punto h).

2. Il rapporto cui fare riferimento è individuato zona per zona e, all'interno di queste, per classe di ampiezza.

3. Tale parametro è da utilizzare nel caso di frazionamenti di aziende, con l'obiettivo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di un volume sufficiente di fabbricati. In pratica il rapporto, che esprime i metri cubi di fabbricati rurali per ettaro di superficie aziendale, non deve risultare inferiore in nessuna delle porzioni di azienda risultante dal frazionamento.

4. In caso di frazionamento, il parametro è riferito all'ampiezza dei fondi originati dal frazionamento (es. se viene creato un fondo di ha 1 derivante da un'azienda di grandi dimensioni il parametro di riferimento dovrà essere quello

relativo alla classe da 0 a 5 ha). Il parametro creato è il minimo di mc./ha da assegnare ad ogni nuovo fondo.

5. Nel caso di frazionamenti, anche di solo terreno, effettuati nell'ambito di interventi di ricomposizione aziendale, per l'ampliamento di aziende esistenti, si può prescindere da tali parametri con la presentazione, da parte dell'azienda cedente, di un P.d.M.A.A. con il quale si dimostri che l'azienda cedente conserva una sua funzionalità tecnico-economica e che l'acquirente è persona fisica o giuridica già intestataria di azienda agricola, che tenda, con tali interventi, ad ampliare ed accorpate la superficie aziendale.

ART. 64 FABBRICATI DI ABITAZIONE E ANNESSI AGRICOLI SU FONDI AVENTI SUPERFICIE FONDIARIA INFERIORE AI MINIMI

1. Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

2. Gli annessi agricoli, nei fondi con superficie dal 50% al 99% dei minimi, sono consentiti con i seguenti limiti:

- con riferimento ai parametri di dotazione media di annessi corrispondenti alla minima unità colturale per ogni zona, i volumi massimi ammissibili si determinano in misura proporzionale al 100% della superficie minima colturale;
- a seconda che l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto o al di sopra della dotazione conseguente, è richiesta la presentazione del programma aziendale con i relativi allegati di cui all'Allegato "C" alle N.T.A. del P.T.C.P. per la eventuale dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e della verifica dei parametri economici e di lavoro;
- i volumi eccedenti tali limiti dovranno essere realizzati preferibilmente interrati.

ART.64 -FABBRICATI ED ANNESSI SU FONDI INFERIORI

3. Per i fondi di superficie inferiore al 50% dei minimi la realizzazione di annessi potrà essere consentita soltanto nelle aree non identificate dal successivo art. 68 e nel rispetto dei limiti dimensionali e tipologici definiti dagli art. 29 c. 13, art. 31 c. 14, art. 32 c. 13 delle presenti N.T.A. .

ART. 65 PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE DIVERSE ZONE AGRONOMICHE

1. Le nuove abitazioni rurali non possono avere una superficie maggiore di mq. 120 dei vani abitabili, così come definiti nel D.M. 05/07/1975.

2. Per quanto concerne la determinazione del rapporto tra metri cubi e superficie aziendale in funzione alle diverse zone agronomiche individuate dal P.T.C.P. e riportate anche nella Tav.2A e 2B del P.S., si fa riferimento a quanto contenuto nell'Allegato "C" della N.T.A. del P.T.C.P., proporzionando la documentazione da esibire in funzione delle reali dimensioni produttive, fermo restando la necessità di produrre tutti gli allegati relativi alla situazione ambientale ed ai relativi interventi

ART. 66 PATRIMONIO FORESTALE : INDIRIZZI E DIRETTIVE GENERALI DI TUTELA

- 1.** Il R.U. persegue le finalità di tutela delle risorse genetiche autoctone e di conservazione degli habitat naturali e seminaturali, secondo i principi e le direttive regionali di cui alle L.R. 16.7.1997 n°. 50 e L.R. 6.4.2000 n° 56.
- 2.** A tal fine sono quindi da osservare le disposizioni vigenti relative alle aree che ricadono all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna, di Riserve Statali e/o Provinciali, o aree classificate quali di interesse comunitario (S.I.C.) , regionale e/o provinciale.
- 3.** All'interno di tali aree ogni intervento di trasformazione è subordinato all'acquisizione del relativo parere preventivo dell'Ente gestore ed , in mancanza, all'osservanza delle direttive regionali di cui al comma 1 del presente articolo.
- 4.** Sono comunque da osservare le seguenti direttive:
 - a) divieto di introduzione di specie arboree e/o arbustive estranee ai caratteri dell'area ed infestanti;
 - b) all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, relativamente alle operazioni di taglio si dovranno rispettare, le indicazioni previste dal regolamento del Parco; nelle zone esterne valgono le indicazioni di carattere generale previste dalla L.R.39/2000 o eventuali norme più restrittive a carattere provinciale;
 - c) sono ammessi interventi di rimboschimento finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attuale assetto forestale, sia in termini di rinnovamento delle aree già boscate, sia in termini di riproducibilità di specie da produzione ; è inoltre ammessa la riconversione di ex-coltivi ove attualmente sono state insediate piante di alto fusto autoctone o alloctone, purché il precedente assetto colturale sia documentabile. In quest'ultimo caso dovrà essere ripristinato il precedente assetto colturale documentabile, ed in mancanza, dovranno essere impiegate specie autoctone compatibili con la stazione di riferimento e con l'ecosistema.
 - d) qualsiasi nuovo impianto, tale da considerarsi area boscata, dovrà essere accompagnato da uno studio che ne certifichi la compatibilità con il sistema anche in termini di connettività potenziali con gli altri sistemi ecologici e quindi in considerazione degli effetti che questi possono subire.
- 5.** Sono inoltre oggetto di tutela, gli alberi isolati cui sia riconosciuto un valore vegetazionale o segnaletico, le formazioni lineari, le siepi anche attraverso interventi manutenzione e/o di ripristino delle specie eliminate a seguito di accorpamenti.
- 6.** Per favorire il ripristino del presidio umano, sono consentiti interventi che, in caso di recupero di manufatti abbandonati e/o diruti in parte o totalmente (se documentabili per consistenza e tipologia), prevedano il taglio, limitato strettamente all'area di pertinenza del fabbricato (documentabile o definita dall'U.T.C.), di quelle porzioni di vegetazione dominante che per la eccessiva e documentata prossimità, impediscono un uso appropriato del manufatto, ponendo limiti e/o vincoli sia di tipo fisico che igienico nonché spaziali e funzionali anche in relazione alla viabilità a servizio.
- 7.** Per quanto non contemplato dai precedenti commi e se non in contrasto con essi, si dovrà inoltre fare riferimento a titolo di direttiva, alle indicazioni

ART.6 -PATRIMONIO
FORESTALE

contenute nell'Allegato E alle N.T.A. del P.T.C.P.

ART. 67 COMPONENTE PAESAGGIO : PRESCRIZIONI GENERALI

1. E' fatto obbligo del mantenimento delle sistemazioni a terrazzamento o ciglionamento e degli impianti vegetazionali non colturali (siepi e filari) con diniego di qualsiasi nuova costruzione che ne alteri l'impianto ed il profilo.

2. L'obbligo del mantenimento degli elementi di equipaggiamento e strutturazione del paesaggio tipici del territorio di Stia, viene inoltre esteso anche alle sistemazioni che utilizzano terrazzamenti con muri a secco. In caso di strutture con avanzata fase di degrado, inequivocabilmente documentabile, gli organi tecnici comunali e/o le commissioni tecniche consultive, potranno valutare in alternativa, il ripristino con diversa tecnologia ma che preveda comunque il paramento murario faccia vista.

ART. 68 AREA DI TUTELA PAESISTICA

1. Ai fini della tutela paesistica e per la valorizzazione delle risorse del territorio, sono oggetto di tutela gli ambiti individuati dal P.T.C.P. in ordine ai centri ed aggregati di antica formazione e del capoluogo, all'interno dei quali è vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

2. Nel R.U. sono individuati ambiti di tutela territoriale ove, fatte in ogni caso salve le eventuali previsioni delle sottozone omogenee A, B, C, D, ed F (limitatamente agli ambiti definiti dal P.T.C.P.), non sono ammessi interventi di nuova edificazione, così come previsti dall'art. 29, 31 e 32 - c.17 lettera "a". In tali aree gli interventi ammessi dovranno essere limitati a quelli di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, senza che questa comporti eventuali incrementi volumetrici e/o ristrutturazione urbanistica riferita esclusivamente ad edifici incongrui per materiali e assetti tipologici e /o destinazioni incompatibili con gli ambiti limitrofi.

3. Per i soli scopi legati alla conduzione del fondo delle aziende agricole è tuttavia possibile, previa verifica della non sussistenza della alternativa di una localizzazione (esterna all'ambito di tutela) e a condizione che l'azienda abbia la sua sede principale all'interno dell'area di tutela, verificate le condizioni già individuate dai precedenti art. 58, 59, 60, 61, 62, 63 e 64, la realizzazione di manufatti agricoli che dovranno però essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni già individuate dagli art. 29, 31 e 32 c. 12 e 13 delle presenti N.T.A..

4. Nelle zone 2 classificate di "protezione" ai sensi del D.M. 14/12/1990 e ricomprese all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio (annesso o abitazione) ad eccezione di quelli previsti dalle norme previste dal sopra citato decreto o dai regolamenti del Parco. Non sono quindi operanti le fattispecie previste e di cui al precedente c.3 e/o dagli art. 29, 31 e 32 - c.17 lettera "a". Potranno tuttavia essere attuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio parzialmente o totalmente diruto, a condizione che sia chiaramente documentabile la consistenza e la tipologia; in tali ambiti poi, particolare cura dovrà essere posta nella definizione del livello delle infrastrutture di servizio al manufatto da recuperare e tale da attuare impatti minimi. A tale scopo, previa valutazione della minor invasività degli interventi, potranno essere previste linee di urbanizzazione interrata ed interventi assimilabili a quelli previsti dal precedente art. 66 c.6.

**ART.68-TUTELA
PAESISTICA**

ART.69 DIRETTIVE PER I TIPI DI PAESAGGIO E LA TESSITURA AGRARIA

1. I tipi di paesaggio e la tessitura agraria in particolare, cui appartengono le forme di trasformazione legate alla conduzione del fondo e di conseguenza corrispondenti a diverse capacità di difesa del suolo e regimazione delle acque, costituiscono, come già sancito dal P.S., invarianti strutturali del territorio e come tali soggette a tutela.

2. La tessitura agraria corrisponde alla trama ed alla “vena” del territorio che, mediante elementi fisici e vegetazionali, concorre alla sua strutturazione tipica che è il prodotto della cultura tradizionale dei luoghi, delle modalità di lavorazione dei campi, dei vincoli dettati dalla morfologia, dei tipi di suolo e soprassuolo e dei prodotti della terra; a ciò appartengono quindi: le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, ecc.), la forma e la dimensione dei campi, la rete scolante, le solcature, le colture arboree, le piante arboree non colturali e le siepi vive, la viabilità campestre.

3. La tessitura agraria è considerata quindi risorsa essenziale agro-ambientale non tanto e non solo come struttura del paesaggio agrario ma quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo e come fattore che concorre alla biodiversità.

4. Alla cultura dei luoghi corrispondono tre stadi di trasformazione e quindi una capacità decrescente di difesa del suolo e regimazione delle acque. Tale classificazione trova rappresentazione nella tavola n°2 del P.S. e contiene la individuazione di tre forme significative: maglia fitta, maglia media, maglia rada.

5. In ragione dei diversi tipi di tessitura agraria si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelate integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
- b)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
- c)- la coltura a maglia rada deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, dei fossi, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturazione delle aree attraverso l’impianto di filari arborei e siepi lineari mediante l’impiego di specie autoctone in misura non inferiore a 100 ml./ha.
- d)- Sarà possibile valutare attraverso relazione di dettaglio che accerti tramite bilancio di tipo ambientale degli effetti prodotti e nei soli tipi di colture a maglia fitta, l’eliminazione delle piantate residue poste all’interno dei campi con eccezione di: quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; quelle isolate anche all’interno dei campi delle quali sia riconosciuto un valore di emergenza (vegetazionale o segnaletica). Sarà da tutelare inoltre la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.
- e)- I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere il rilievo degli elementi di cui al precedente comma 2., una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla

ART.69 -TIPI DI PAESAGGIO

difesa del suolo.

ART. 70 PATRIMONIO CULTURALE: DIRETTIVE GENERALI PER GLI ELEMENTI DI EQUIPAGGIAMENTO DEL TERRITORIO

1. Costituiscono invariante strutturale tutti gli elementi di equipaggiamento del territorio (fisici e/o vegetazionali) o quant'altro rappresenti un carattere di testimonianza della presenza dell'uomo sul territorio nei secoli quali: manufatti storicizzati come cappelle, oratori, maestà, fontane, pozzi, cisterne, lavatoi, ponti, passerelle, parapetti, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi e targhe segnaletiche, elementi di arredo urbano, alberi monumentali o comunque isolati .

2. Per tali manufatti o elementi di equipaggiamento del territorio è vietata la demolizione o alterazione mentre sono consentiti interventi di manutenzione, ripristino e restauro.

3. Della loro esistenza e delle relative caratteristiche deve essere data adeguata documentazione all'interno delle istanze per attività di trasformazione sia libera, sia soggetta a titolo abilitativo di qualsiasi genere su edifici o aree a cui tali manufatti si riferiscono. Gli interventi previsti saranno comunque subordinati al recupero e/o al mantenimento di tali elementi testimoniali.

4. Sono inoltre oggetto di tutela gli alberi isolati cui sia riconosciuto un valore vegetazionale o segnaletico, le formazioni lineari, le siepi anche attraverso interventi di ripristino delle specie eliminate a seguito di accorpamenti, come già disciplinato al precedente art. 69 c.5 lettera "d"..

ART.71 -PATRIMONIO CULTURALE

ART. 71 PATRIMONIO CULTURALE: DIRETTIVE PER LE NUOVE STRUTTURAZIONI ANTROPICHE

1. Costituiscono altresì variante strutturale anche le regole della crescita ormai consolidate e confermate relative agli insediamenti umani, quali:

- insediamenti di crinale
- insediamenti di controcrinale
- insediamenti di mezzacosta
- insediamenti di fondovalle
- gli assetti tipologici
- il rapporto edificato-percorso all'interno dell'edificato
- la disposizione dell'edificato : - lungo le curve di livello
- lungo la massima pendenza
- orientamento degli edifici
- il rapporto tra edificio e relativa area di pertinenza

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione , ove consentiti, e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere osservate le prescrizioni già individuate negli articoli riferiti a ciascuna sottozona omogenea relativa all'area di trasformazione e che disciplinano gli assetti tipologici ed architettonici degli edifici. Ulteriori indicazioni e/o direttive, specie per quanto concerne il rapporto tra edificato e percorso e l'assetto tipologico, dovranno far riferimento a quanto contenuto agli "Album dei Sottosistemi" allegati al P.S. per ciascun nucleo e/o aggregato.

3. Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di riqualificazione ambientale sono inoltre da osservare le seguenti direttive relative alle sistemazioni delle aree pertinenziali degli edifici:

- dovranno di norma essere realizzati orti familiari consortili con annessi concentrati e/o unificati;
- la realizzazione di piccoli annessi così come previsti dall'art.29, 30 e 32 o dei volumi tecnici, dovrà uniformarsi alle tipologie ed ai materiali prevalenti nella cultura dei luoghi, salvo norme prescrittive e/o più restrittive di cui alle presenti N.T.A. o del vigente R.E.;
- Sono di norma da preferire, negli ambiti dove prevalgono i caratteri di ruralità, recinzioni realizzate con siepi vive non formali, utilizzando l'impianto di specie tradizionali o naturalizzate da tempo;
- Sono ammessi piccole infrastrutture di tipo temporaneo e/o stagionale, assimilabili ad elementi pavilionari e/o gazebo da realizzarsi con strutture semplici in ferro e/o legno non tamponati; eventuali preesistenze non conformi potranno essere demolite e ripristinate secondo i caratteri di semplicità di cui sopra o riferibili ad ulteriori specifiche tecniche di cui al R.E. o ai caratteri tipologici definiti per strutture di tipo superiore;
- Il ricorso all'impianto di filari arborei per marcare la viabilità di servizio, dovrà essere attentamente valutato dalla Commissione per il Paesaggio e contestualizzato rispetto a potenziali scenari delle piante adulte e dovrà essere evitato che, per successivi e ripetuti episodi, si costituiscano non solo elementi di cortina impropri, ma anche nuove tipologie di paesaggio non tradizionali. .

ART.72 -PATRIMONIO
CULTURALE

ART. 72 PATRIMONIO CULTURALE: DIRETTIVE PER LA VIABILITA' STORICA E/O DI INTERESSE PAESISTICO

1. Il sistema infrastrutturale di interesse storico e/o paesaggistico, costituisce invariante strutturale secondo quanto già disciplinato dal P.S.. L'individuazione di tale sistema trova rappresentazione nelle tavole di P.S. n°1 (per il sistema storico di matrice insediativa) e n°5 (per il sistema viario di interesse paesistico).

2. Relativamente alla viabilità, anche secondaria, di matrice storica, presente almeno all'impianto del catasto lorenese, ancorché non rappresentata nella suddetta tavola di P.S., sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e/o ripristino. Sono altresì ammessi interventi limitati di dismissione di viabilità secondaria, unicamente se riconducibili a disimpegnare funzionalmente la viabilità passante attraverso aggregati e/o edifici singoli, mediante brevi tratti di nuova viabilità. Su tale intervento è previsto il parere preventivo della Commissione per il Paesaggio.

3. Nella viabilità classificata quale viabilità di interesse paesistico, viene individuata una fascia di rispetto di ml. 40 di non edificabilità, relativa alle previsioni di nuove aree di espansione; all'interno dei centri abitati la profondità di tale fascia è ridotta a ml. 10. Nelle altre zone omogenee, è vietata la realizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione che alteri o diminuisca i convisivi dalla viabilità principale. A tale scopo, per esempio sono da evitare tipologie a schiera o comunque edifici con fronti continui maggiori ml.35, valutando poi nella previsione di edifici singoli tutte le possibili soluzioni che salvaguardino il mantenimento di potenziali vedute tra un edificio ed il contiguo.

4. In riferimento all'area di tutela paesistica di Porciano individuata dal P.T.C.P., e riportata anche nella Tav. n°5 di R.U., gli interventi dovranno

salvaguardare i caratteri ambientali dei luoghi, riferirsi alle tipologie ed ai materiali tipici della tradizione e non alterare le visuali, in maniera tale che comunque anche per stratificazioni successive, i rapporti gerarchici, volumetrici, funzionali e formali siano mantenuti a favore dell'insediamento oggetto di tutela.

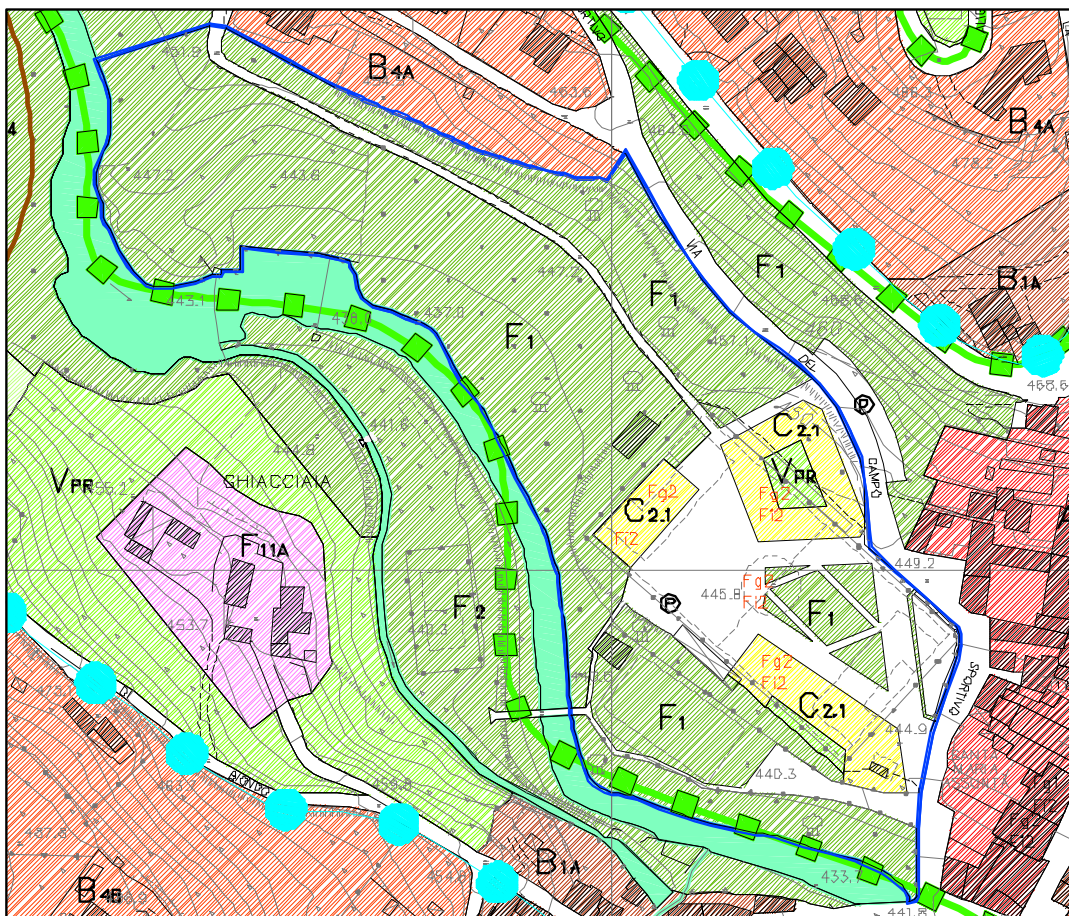
5. Anche relativamente agli interventi sulle fasce di rispetto come sopra indicate, è richiesto l'espressione del parere della Commissione per il Paesaggio.

ART. 73 RELAZIONI TRA N.T.A. E REGOLAMENTO EDILIZIO

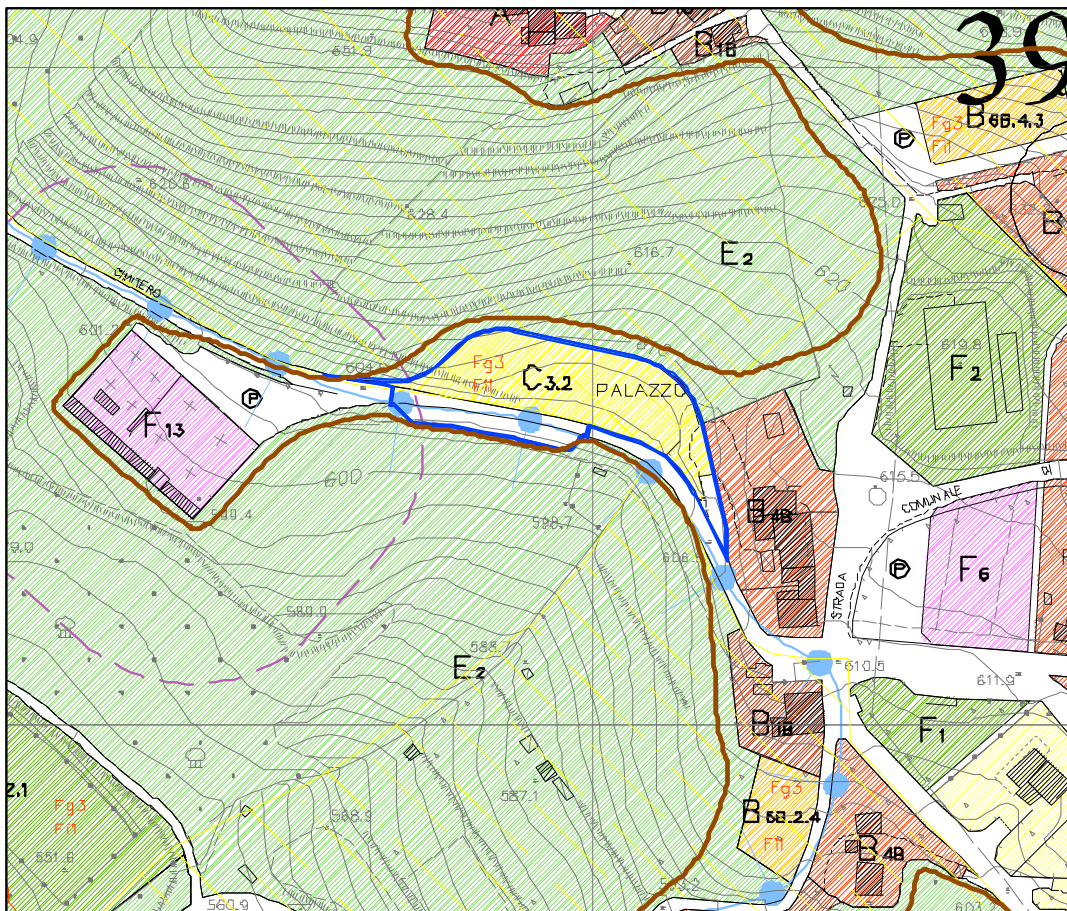
1. Le disposizioni regolamentari contenute nelle presenti Norme, prevalgono, in caso di difformità, su quelle del Regolamento Edilizio. Il Sindaco ha la facoltà di motivare il proprio diniego al rilascio di una concessione edilizia anche per motivi estetico-ambientali e ciò anche in presenza di pareri diversi espressi da enti istituzionalmente preposti.

**ART.73 -RELAZIONI TRA
N.T.A.E R.E**

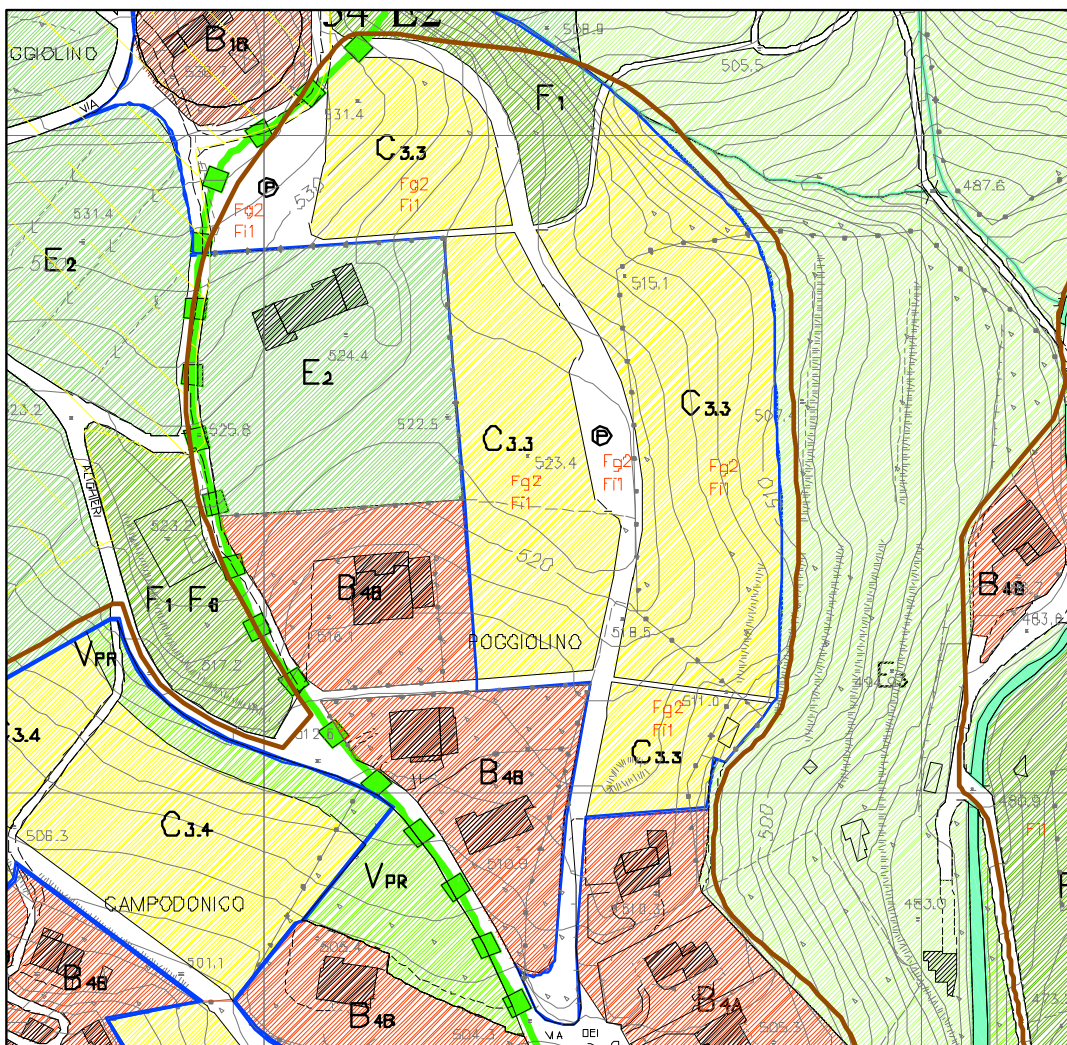
**ALLEGATI: INDIVIDUAZIONE DEI
COMPARTI EDIFICATORI
DI CUI ALL'ART. 19 comma 3
DELLE N.T.A. DEL R.U.**



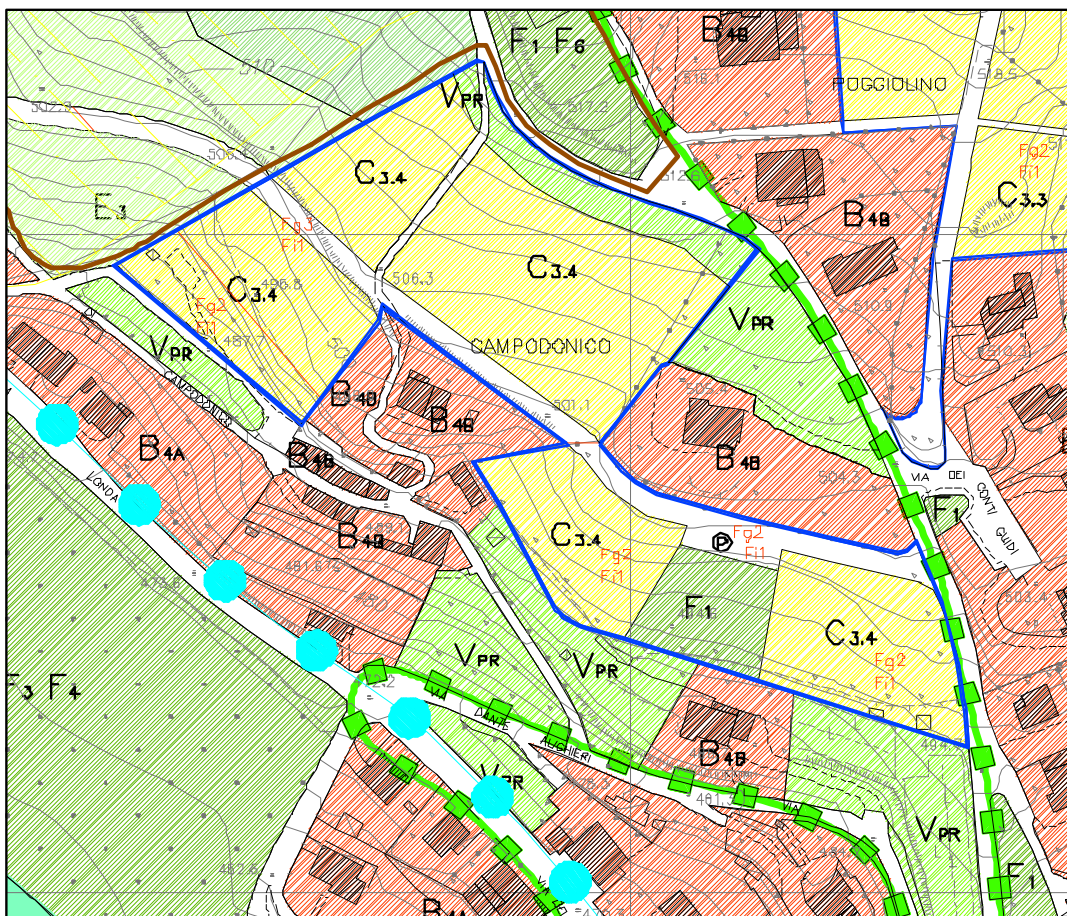
Comparto C2.1



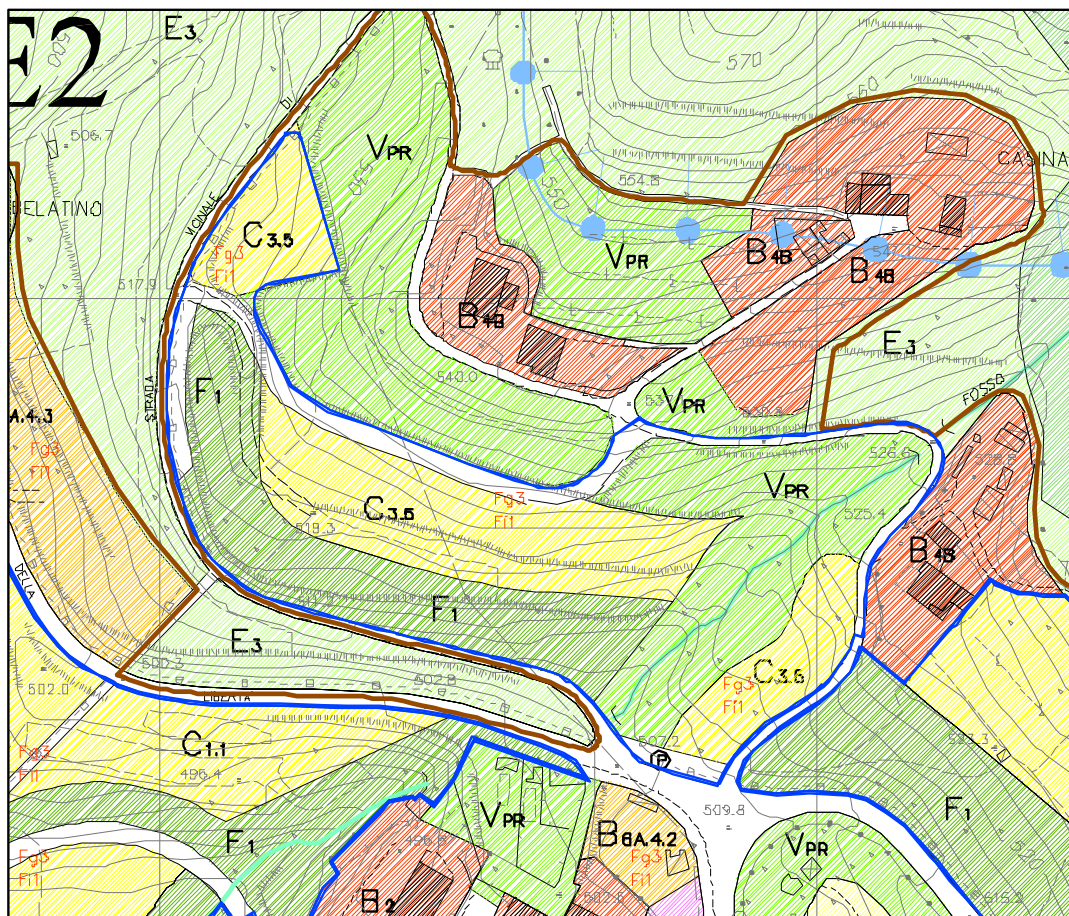
Comparto C3.2



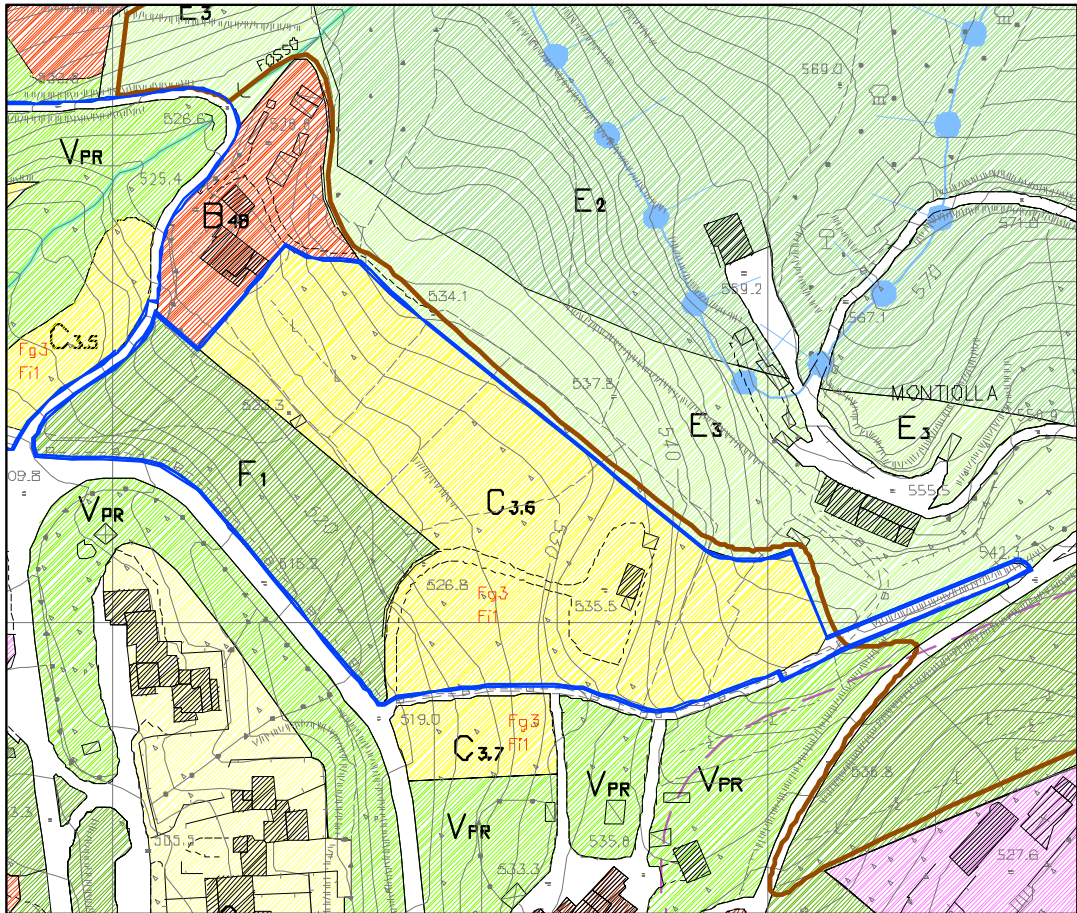
Compato C3.3



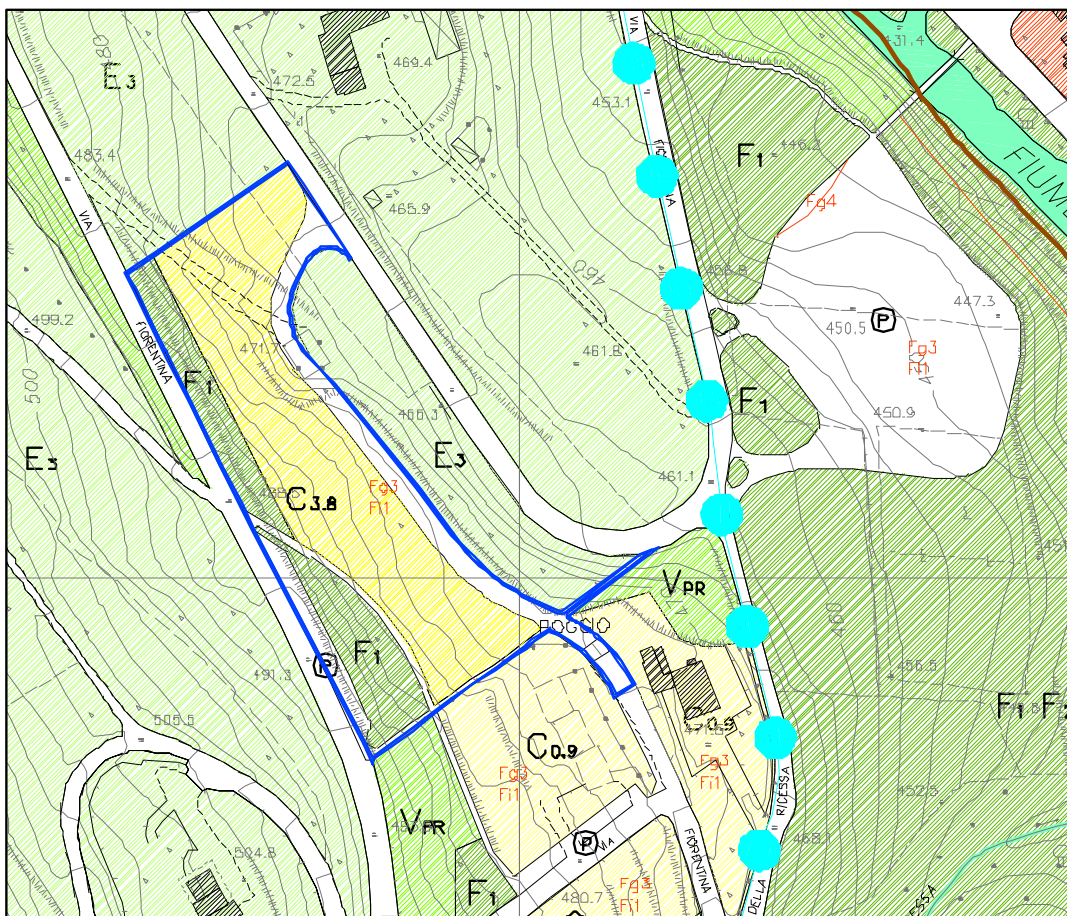
Comparto C3.4



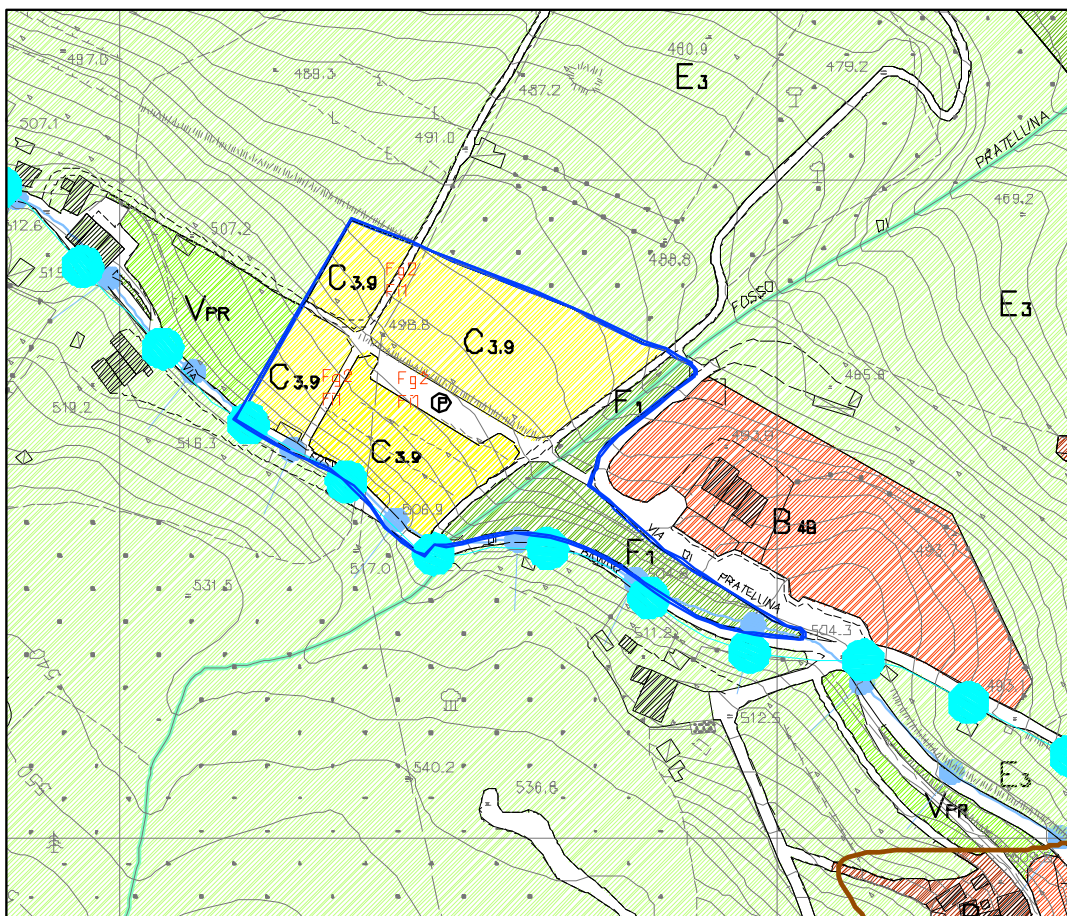
Comparto C3.5



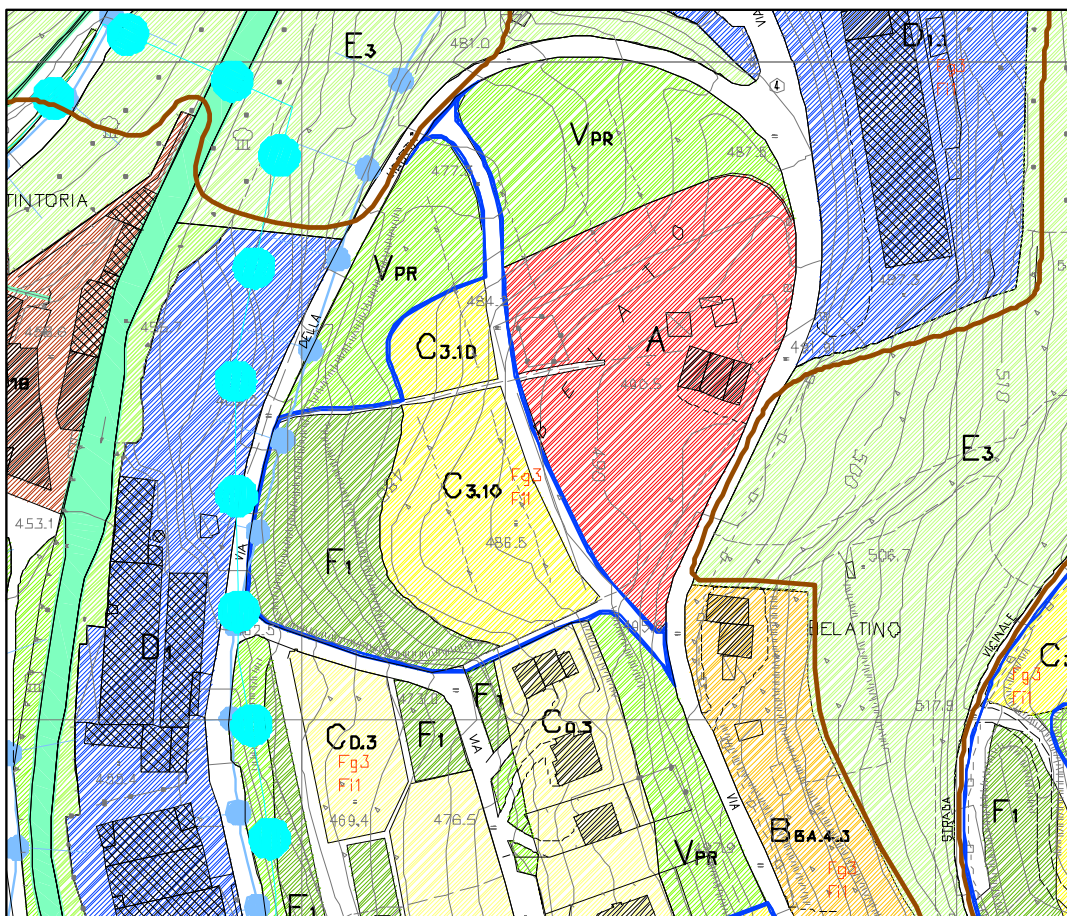
Comparto C3.6



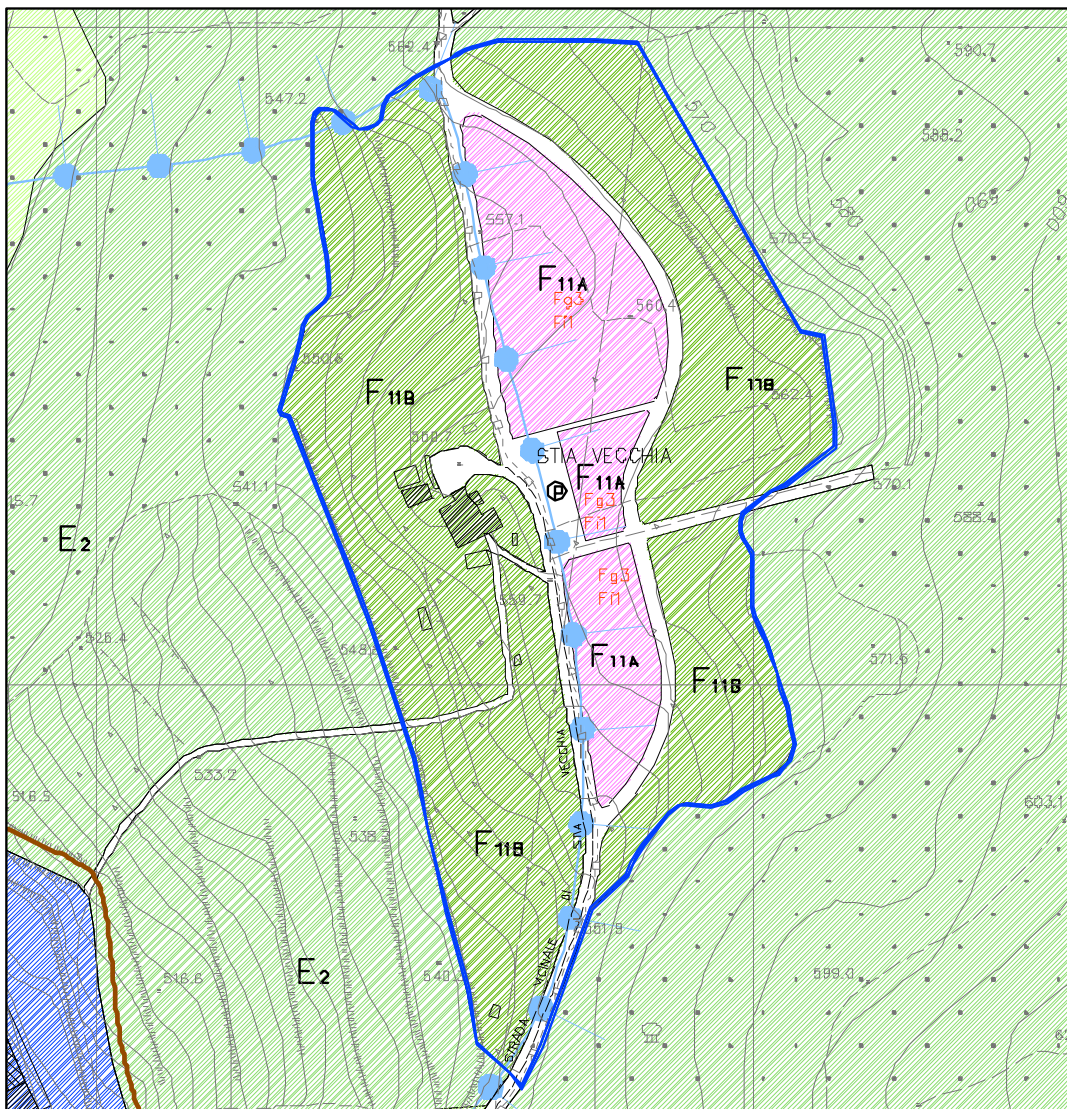
Comparto C3.8



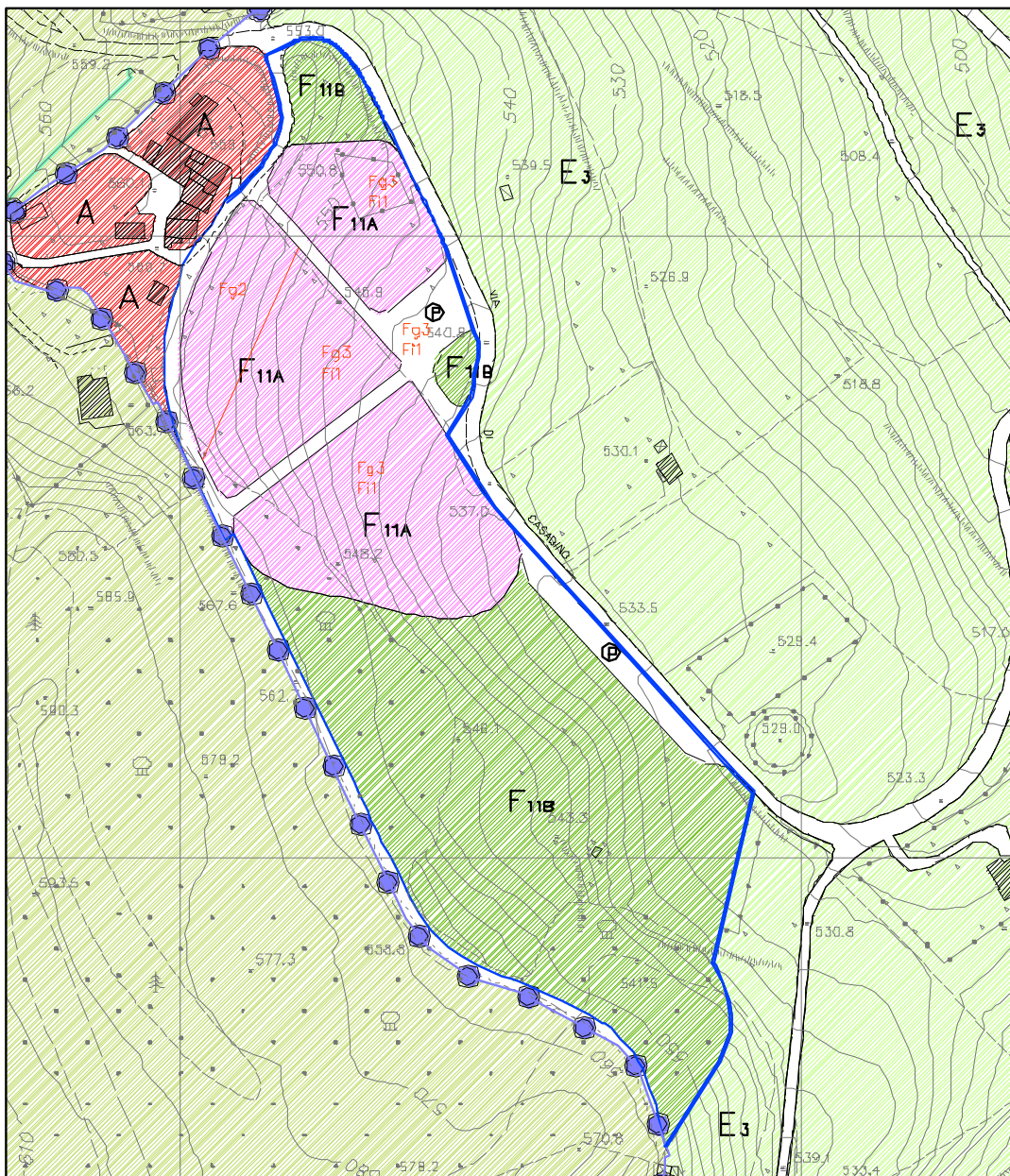
Comparto C3.9



Comparto C3.10



Comparto F11 Stia Vecchia



Comparto F11 Casa Dino