

COMUNE DI LONDA FI

Regolamento urbanistico (LR 5/95)

Titolo I – Disposizioni generali

Capo I – Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione.

Capo II – Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni

Titolo II – Disposizioni relative alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio: la protezione idrogeologica

Capo I – La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio

Capo II – La trasformabilità

Titolo III – Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti

Capo I - Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione delle aree e la difesa dell'ambiente

Capo II - Disposizioni edilizie

Titolo IV – Il territorio aperto e le aree protette

Capo I – Le regole per la conservazione

Capo II – Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo

Titolo V – Disposizioni particolari, finali e transitorie

Indice

Titolo I Disposizioni generali**Capo I Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione..... 3**

Art. 1	Definizioni.....	3
Art. 2	Contenuti del Regolamento urbanistico. Rapporto con il Piano strutturale	4
Art. 3	Elementi costitutivi	5
Art. 4	Modalità di attuazione	6
Art. 5	Condizioni alla trasformabilità dei suoli. Suoli inedificabili	7
Art. 6	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree. Difesa dell'ambiente.....	8
Art. 7	Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni	9
Art. 8	Organizzazione dei tempi	10

Capo II Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni..... 11

Art. 9	Interventi di trasformazione	11
Art. 10	Parametri e <i>standard</i> urbanistici.....	12
Art. 11	Parametri edilizi.....	16
Art. 12	Le funzioni.....	17
Art. 13	Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	18
Art. 14	Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	22

TITOLO II Disposizioni relative alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio: la protezione idrogeologica**Capo I La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio 27**

Art. 15	La difesa del territorio agricolo.....	27
Art. 16	Le tutele geologiche	28
Art. 17	Il sistema delle acque superficiali: i corsi d'acqua maggiori e le salvaguardie idrauliche ..	29
Art. 18	Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia.....	32
Art. 19	Il sistema delle acque superficiali: il reticolo idraulico minore e le sue aree pertinentziali..	33
Art. 20	Aree vulnerabili all'inquinamento	34

Art. 21	Protezione delle risorse idriche: aree di rispetto di pozzi e sorgenti.....	35
Art. 22	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico.....	37
Art. 23	Aree di recupero ambientale.....	38
Art. 24	Aree con pericolosità geologica e idraulica	39
Capo II	La trasformabilità.....	42
Art. 25	Le classi di fattibilità geologica	42
Art. 26	L'attribuzione delle classi di fattibilità geologica.....	44
Titolo III	Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti	
Capo I	Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione delle aree e la difesa dell'ambiente.....	51
<i>Sezione I – Generalità</i>	<i>.....</i>	<i>51</i>
Art. 27	Centri abitati	51
Art. 28	La classificazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani e abitati minori.....	52
Art. 29	Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati.....	54
Art. 30	Specifiche disposizioni per la conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente	55
Art. 31	Aree pertinenziali all'interno dei centri abitati	56
<i>Sezione II Gli ambiti di tutela - La conservazione e la trasformabilità.....</i>	<i>.....</i>	<i>57</i>
Art. 32	Tessuti storici	57
Art. 33	Tessuti consolidati.....	58
Art. 34	Ambito di reperimento del Parco delle fiabe.....	59
Art. 35	Aree pubbliche centrali degli insediamenti	60
Art. 36	Spazi aperti integrativi degli insediamenti	61
Art. 37	Aree per attrezzature e servizi pubblici	62
Art. 38	Aree produttive	63
Art. 39	Aree sottoposte a Piano di recupero	64
<i>Sezione III Gli ambiti di trasformazione - La riqualificazione e la nuova costruzione</i>	<i>.....</i>	<i>65</i>
Art. 40	Aree di trasformazione urbanistica (AT).....	65
Art. 41	Frangere urbane.....	79

Art. 42	Orti urbani.....	80
---------	------------------	----

Sezione IV Traffico. Approvvigionamento e smaltimento. Telecomunicazioni..... 81

Art. 43	Le strade pubbliche.....	81
Art. 44	Impianti e servizi tecnologici.....	82
Art. 45	Il trasporto di energia.....	83
Art. 46	Ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile, antenne e parabole riceventi della radio e della televisione	84

Capo II Disposizioni edilizie.....86

Sezione I - Prescrizioni e modalità d'intervento per la conservazione e manutenzione. Edilizia ordinaria tradizionale. Edilizia speciale, monumentale o atipica storica di valore o di rilevante valore

Art. 47	Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.....	86
Art. 48	Murature di prospetto con paramento originale intonacato.....	87
Art. 49	Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.....	88
Art. 50	Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.....	89
Art. 51	Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente ..	90
Art. 52	Aperture di prospetto ed elementi di contorno.....	91
Art. 53	Infissi vetrati e serramenti.....	92
Art. 54	Balconi ed aggetti orizzontali.....	93
Art. 55	Coperture tradizionali a falde inclinate.....	94
Art. 56	Accessori di copertura ed aggetti verticali.....	95
Art. 57	Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.....	96
Art. 58	Terrazze e coperture piane.....	97
Art. 59	Murature e divisori interni.....	98
Art. 60	Solai, controsoffitti e pavimenti.....	99
Art. 61	Archi, volte e sistemi archivoltati.....	100
Art. 62	Scale esterne ed interne.....	101

Sezione II - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata

Art. 63	Prescrizioni generali.....	102
Art. 64	Elementi di prospetto.....	103
Art. 65	Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto.....	104

Art. 66	Nuove aperture, infissi e serramenti	105
Art. 67	Strutture ed elementi di copertura	106
Art. 68	Strutture interne	107

Sezione III - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata

Art. 69	Rientranze, sporgenze ed allineamenti	108
Art. 70	Finitura dei paramenti di prospetto	109
Art. 71	Nuove aperture	110
Art. 72	Infissi e serramenti	111
Art. 73	Coperture ed elementi accessori	112

Titolo IV Il territorio aperto e le aree protette

Capo I Le regole per la conservazione **115**

Art. 74	Il territorio aperto	115
Art. 75	Il Parco nazionale delle Foreste Casentinesi-M. Falterona-Campigna	116
Art. 76	"Aree fragili" da sottoporre a Programma di paesaggio	117
Art. 77	Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.....	118
Art. 78	Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale ed edifici di scarso interesse architettonico in territorio aperto	119
Art. 79	Aree di interesse archeologico	121
Art. 80	Reti di sentieri e percorsi panoramici	122
Art. 81	Protezione ambientale di strade e di corsi d'acqua.....	123

Capo II Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo..... **124**

Art. 82	Aree agricole	124
Art. 83	Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione.	127
Art. 84	Nuovi edifici residenziali rurali	128
Art. 85	Annessi agricoli inferiori a mc 50	129
Art. 86	Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali.....	130
Art. 87	Serre stagionali	132
Art. 88	Aree boschive e forestali.....	133

Titolo V Disposizioni particolari, finali e transitorie

Art. 89	I manufatti precari di servizio	136
Art. 90	Le piscine	137
Art. 91	Le recinzioni	138
Art. 92	Campi da tennis	139
Art. 93	Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi.....	140
Art. 94	Poteri di deroga.....	141

Titolo I

Disposizioni generali

Capo I - Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione

Art. 1 - Definizioni.

1) Ai fini delle presenti norme le sigle sotto elencate corrispondono agli atti a fianco di esse indicati:

- a) PRG: Piano regolatore generale
- b) PS: Piano strutturale
- c) RU: Regolamento urbanistico
- d) PII: Programma integrato di intervento
- e) UTOE: Unità territoriale organica elementare
- f) VEA: Valutazione degli effetti ambientali
- g) LR 5/1995: Legge regionale toscana 16 gennaio 1995, n° 5
- h) LR 39/1994: Legge regionale toscana 23 maggio 1994, n° 39
- i) LR 52/1999: Legge regionale toscana 14 ottobre 1999, n° 52
- l) PTCP: Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze
- m) PF: Programma di fabbricazione
- n) DGR: Delibera Giunta Regionale
- o) DCR: Delibera Consiglio regionale
- p) PMAA: Programma di miglioramento agricolo-ambientale
- q) RE: Regolamento edilizio

Art. 2 - Contenuti del Regolamento urbanistico. Rapporto con il Piano strutturale.

1) Ai sensi della LR 5/1995, il *Regolamento urbanistico* (RU) attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel *Piano strutturale* (PS), anche avvalendosi di quanto previsto dal quinto comma dell'art. 1 delle norme del medesimo PS.

2) Il RU contiene altresì la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali ed individua - ai sensi della LR 39/1994 e della LR 52/1999 - le aree e le fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere.

Art. 3 - Elementi costitutivi.

1) Il RU del Comune di Londa è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di attuazione;
- Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - Tavv. 1-2-3, scala 1/2.000;
- Carta del Reticolo Idrografico - Elaborato A, n°1 fogli, scala 1:15.000;
- Carta degli Aspetti Geolitologici - Elaborato B, n°3 fogli, scala 1:2.000
- Carta degli Aspetti Geomorfologici - Elaborato C, n°3 fogli, scala 1:2.000
- Carta della Pericolosità - Elaborato D, n°3 fogli, scala 1:2.000
- Carta della Fattibilità, Elaborato E - n°3 fogli, scala 1:2.000.
- Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità).

2) Le *Norme di attuazione* e la *Relazione di fattibilità geologica* contengono, secondo la funzione propria di quanto in essi spiegato, rappresentato o prescritto:

- a) gli obiettivi ed i motivi delle scelte operate;
- b) gli elementi rilevanti ai fini della VEA;
- c) i principi, i criteri, le indicazioni da seguire nella formazione degli altri strumenti urbanistici e nella realizzazione degli interventi consentiti.

3) In particolare, salvo diversa specifica indicazione, costituiscono il riferimento della disciplina dettata dalle presenti Norme:

- a) la *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* – scala 1:2.000;
- b) la *Carta della Fattibilità* - scala 1:2.000;
- c) le *Schede di fattibilità* (Appendice A della Relazione di fattibilità geologica).

4) Il PII, gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio, i PMAA, debbono seguire, nei limiti della funzione e dell'oggetto propri di ciascuno di essi, le prescrizioni, le modalità e i criteri di pianificazione, i principi d'uso del territorio, gli obiettivi di tutela e le dimensioni quantitative, i criteri concernenti la localizzazione delle funzioni, delle opere e degli impianti, nonché, salvo speciali circostanze, i criteri metodologici e le modalità di redazione risultanti dalle presenti Norme, dalle *Carte* di cui alle lettere *a* e *b* del precedente comma 3 e dalle *Schede di fattibilità*. Al fine di interpretare correttamente tali prescrizioni, principi, criteri, indicazioni, si deve tenere conto altresì di quanto enunciato nella *Relazione di fattibilità geologica*. Le indicazioni contenute nelle cartografie sono spiegate dalle apposite legende e devono essere osservate nei limiti e con le specificazioni di cui agli articoli seguenti.

5) Gli strumenti urbanistici attuativi comunali adottati prima dell'adozione del RU possono essere approvati anche se non sono conformi alle sue previsioni.

Art. 4 - Modalità di attuazione.

1) Le previsioni del presente RU si attuano:

- a) mediante strumenti urbanistici attuativi così come definiti dall'art. 31 della LR 5/1995;
- b) mediante intervento diretto da eseguire attenendosi alla disciplina dei titoli abilitativi contenuta nella LR 52/1999;
- c) mediante attività edilizia libera degli interventi così come definiti dall'art. 4 bis della LR 52/1999.

2) Lo strumento urbanistico attuativo è obbligatorio per le aree perimetrare con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/2.000 - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - del RU; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

3) I contenuti dei diversi strumenti urbanistici attuativi sono quelli specificati dalla legislazione vigente.

Art. 5 - Condizioni alla trasformabilità dei suoli. Suoli inedificabili.

1) Ai fini del presente RU i suoli edificabili sono quelli dotati delle opere di urbanizzazione primaria. Pertanto la possibilità di edificare conferita dal RU su suoli privi di dette opere si intende condizionata alla realizzazione delle opere stesse da parte degli edificatori nel rispetto di tutte le disposizioni vigenti in materia e a loro totale carico.

2) Ogni volume edilizio esistente determina un vincolo di inedificabilità sulle contigue aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato per l'estensione necessaria al rispetto dell'indice di densità fondiario I_f di cui all'art. 10 ivi disposto.

3) Salvo le specifiche eccezioni previste dalle presenti Norme, sono inedificabili:

- le fasce di rispetto stradale di cui al seguente art. 10;
- le fasce di rispetto cimiteriale delimitate in Cartografia.

Art. 6 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree. Difesa dell'ambiente.

1) Le *unità territoriali organiche elementari* (UTOE) definite dal PS costituiscono gli ambiti di riferimento per la disciplina degli interventi nel territorio comunale in modo specificamente adeguato alle condizioni di ciascuno di essi; all'interno di ogni UTOE sono riconosciute dal PS le aree che ricadono nel *territorio aperto* e quelle interne agli *insediamenti urbani* per le quali il presente RU prescrive funzioni tipiche, limiti e condizioni di trasformabilità nonché specifiche disposizioni riguardo agli interventi ammessi.

2) Il Titolo III delle presenti Norme contiene la disciplina per l'utilizzazione degli insediamenti urbani e degli abitati minori del territorio comunale. Gli ambiti interni agli insediamenti, come risultano definiti all'art. 17 delle norme di attuazione del PS, sono ulteriormente suddivisi dal RU in modo adeguato ai differenti valori spaziali e architettonici presenti. La disciplina contenuta nel Titolo III pone le limitazioni d'uso e ammette gli interventi di trasformazione che consentano la riqualificazione formale e funzionale sia delle parti alterate che dei tessuti storici nel loro complesso.

3) Conformemente alle prescrizioni, ai criteri, indirizzi e indicazioni del PS ed in particolare a quanto da esso stabilito all'art. 6 delle norme di attuazione, il presente RU contiene (Titolo IV) la disciplina per la tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, ossia delle aree agricole e forestali e degli insediamenti sia recenti che di rilevanza storica che lo compongono.

Art. 7 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

- 1) Si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 delle Norme del PS e quelle della deliberazione della Giunta Regionale n° 1541 del 14/12/1998.
- 2) Sono da assoggettare alle valutazioni di cui alla suddetta deliberazione gli interventi di trasformazione urbanistica (AT) soggetti a strumento urbanistico attuativo individuati dal presente RU.
- 3) Nelle specifiche di ciascuna AT sono riportati prescrizioni e criteri relativi.

Art. 8 - Organizzazione dei tempi

1) Per il perseguimento delle finalità di cui al comma 10 dell'art. 17 delle Norme del Piano strutturale, il RU definisce nel Capoluogo la localizzazione:

- delle strutture scolastiche, dei servizi socio-sanitari e di quelli di interesse pubblico e comune, all'interno dell'abitato. In corrispondenza delle strutture sopra elencate, sono inoltre previsti i parcheggi e le fermate dei mezzi di trasporto pubblico di livello territoriale;
- di percorsi pedonali e ciclabili in connessione con parcheggi, spazi pubblici aperti, centralità urbane e strutture di interesse pubblico e/o comune.

Capo II - Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni.

Art. 9 - Interventi di trasformazione.

- 1) Nel territorio comunale sono consentiti dal presente RU gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui al Titolo I, artt. 3, 4 e 4 bis della LR 52/1999. Per quanto attiene la disciplina degli atti e dei procedimenti il riferimento è costituito dalla suddetta legge regionale e dal Regolamento edilizio comunale.
- 2) Il presente RU definisce la classificazione degli edifici e delle aree ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui al precedente comma.
- 3) La classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui ai Titoli III e IV delle presenti Norme è definita dalla valutazione combinata della presenza storica, del rapporto con il contesto e della qualità architettonica degli edifici.
- 4) I tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di trasformazione urbanistica sono indicati nelle norme di zona del presente RU secondo le corrispondenze di cui al seguente articolo 10 e le categorie di cui ai seguenti artt. 13 e 14.

Art. 10 - Parametri e standard urbanistici

1) Al fine della applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze delle aree individuate dal PS nel territorio aperto e dal presente RU all'interno degli insediamenti urbani e degli abitati minori con le *Zone territoriali omogenee* di cui al DM 1444/1968:

- *tessuti storici* - zona A
- *tessuti consolidati e frange urbane* all'interno dei quali sono consentiti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia mediante intervento diretto- zona B
- *aree di trasformazione urbanistica (AT)* mediante strumento urbanistico attuativo- zona C
- *aree produttive artigianali e industriali* - zona D
- *territorio aperto* (con esclusione del *Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi-M. Falterona-Campigna*) - zona E
- *aree per attrezzature e servizi pubblici* - zona F.

2) Gli interventi di trasformazione consentiti dal presente RU all'interno delle suddette aree devono rispettare i parametri e *standard* urbanistici di cui al successivo comma 4.

3) Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento del carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

4) In riferimento alle varie aree, sono prescritti i seguenti *standard* urbanistici:

a) insediamenti residenziali:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - istruzione | mq. 4,5/ab |
| - attrezzature collettive | mq. 3,5/ab |
| - verde pubblico attrezzato | mq. 13,5/ab |
| - parcheggi pubblici | mq. 3,5/ab |

b) insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse sedi viarie), non può essere inferiore al 10 % della superficie totale destinata a tali insediamenti. In particolare la superficie destinata a parcheggi non può essere inferiore a mq. 40/100 mq di superficie utile;

c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; per i tessuti storici (zona A), per i tessuti consolidati e frange urbane con trasformazione urbanistica mediante intervento diretto (zona B), tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli *standard*, le seguenti dotazioni di cui all'art. 10 della DCR n° 137 del 25.05.1999:

c.1) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, nella misura stabilita dal comma terzo del presente articolo in conformità dell'art. 2, secondo com-

ma, della legge 24.03.1989, n° 122 (sostitutivo dell'art. 41 sexies della legge n° 1150/1942), maggiorato degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

c.2) parcheggi per la sosta di relazione, nelle seguenti misure:

- esercizi commerciali di vicinato: mq.1,00/1,00 mq di sup. di vendita, ridotto del 30% all'interno dei tessuti storici;

d) insediamenti a carattere turistico-ricettivo:

- un posto macchina per ogni camera;
- un posto macchina per quattro posti a tavola.

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

6) Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali o naturalizzate, nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

7) Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti. Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti Norme in riferimento alle singole aree.

8) Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti, deve essere rispettata tra fabbricati la distanza minima assoluta di cui al seguente comma 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:

- la possibilità di costruire in aderenza;
- le distanze minori esistenti.

Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate fra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a m 2.50 e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.

Per distanza tra edifici si intende la distanza fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere eccedenti i m 1,50, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte aggettanti, gronde.

9) Le fasce di rispetto stradale di cui al seguente comma 10 sono disciplinate dalle norme vigenti.

10) Sono definiti i seguenti parametri urbanistici:

Dc = distanza minima dai confini. E' il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la superficie coperta del fabbricato e i confini di proprietà. Salvo eccezioni la Dc è fissata in m 5 per edifici di altezza H minore o uguale a m 10, ed in m H/2 per edifici di altezza H superiore a m 10;

De = distanza minima tra edifici. E' il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra le superfici coperte dei fabbricati finitimi, con le e-

esclusioni di cui al precedente comma 8. Salvo eccezioni la D_e è fissata in m 10 per gli edifici di altezza H minore o uguale a m 10, ed è pari all'altezza H per quelli di altezza superiore a m 10;

D_s = distanza minima dalle strade, ovvero ampiezza delle fasce di rispetto stradali di cui al precedente comma 9: è il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale tra il ciglio stradale e la superficie coperta dei fabbricati, compresi i volumi interrati. Nei riguardi della viabilità urbana valgono le D_s stabilite dal Regolamento edilizio; per la viabilità extraurbana, salva specifica definizione nel presente RU, le D_s sono stabilite dal Dlgs n. 285 del 30 aprile 1992, Nuovo codice della strada, e suo Regolamento di attuazione, DPR n. 495 del 16 dicembre 1992.

I_f = densità fondiaria. E' il massimo volume edilizio V costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S_f . Ai fini della densità fondiaria I_f valgono le seguenti convenzioni:

a) si computano per intero i volumi di:

- ingressi, portinerie, disimpegni comuni a tutti i piani, vani scala e vani ascensore;
- strutture emergenti destinati a funzioni complementari o integrative di tipo tecnico per i servizi o gli impianti degli edifici (ascensori, serbatoi dell'acqua e simili "volumi tecnici");
- tutti i corpi secondari o complementari della stereometria principale degli edifici quali torrette, logge sporgenti, aggetti, verande, ad eccezione delle verande disposte sui fronti orientati da SSE a SSO di cui alla seguente lettera c);

b) si computano per 1/2 i volumi di:

- portici e sottopassi di uso privato;
- logge rientranti rispetto al piano delle facciate e delle falde di copertura;

c) non si computano i volumi di:

- portici e sottopassi aperti all'uso pubblico;
- verande disposte sui fronti orientati da SSE a SSO, fatte salve specifiche disposizioni delle presenti norme;
- aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento termico, fino a cm 10 per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm 30 per gli edifici di nuova costruzione;
- le porzioni dei fabbricati al di sotto del livello naturale del terreno o del piano di spiccato quando questo è a quota inferiore alla linea naturale del terreno.

P = parcheggio. E' la superficie minima netta, esclusi gli spazi di accesso e di manovra, da assegnare ai parcheggi attinenti gli immobili oggetto di interventi di conservazione e recupero che comportano una trasformazione d'uso, di ristrutturazione, di nuova costruzione e di ricostruzione. Oltre a particolari prescrizioni del presente Regolamento urbanistico, valgono le norme vigenti in materia. Tali parcheggi sono eseguiti a cura e spese dei titolari delle opere e possono essere ricavati sia all'interno dell'organismo edilizio cui sono destinati, sia all'esterno purché in posizione direttamente accessibile dallo stesso e in luoghi asserviti allo scopo.

R_c = rapporto di copertura. E' la percentuale massima di superficie fondiaria S_f che può essere occupata dalla superficie coperta S_c di un edificio.

S_c = superficie coperta. E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutti i volumi edilizi, compresi quelli in aggetto. Ai fini delle distanze da rispettare, si computano solo gli aggetti che eccedono i m 1,50.

Sf = superficie fondiaria. E' quella del lotto o dei suoli sui quali si realizzano gli interventi edilizi, connessi funzionalmente ai medesimi. Ai fini della densità edilizia I_f non si computano le superfici assegnate dal RU a funzioni pubbliche (strade, altre infrastrutture, attrezzature e servizi).

Su = superficie utile. E' quella massima di calpestio di tutti i locali di un edificio che sono abitabili o utilizzabili per attività economiche e dei relativi disimpegni.

V = volume edilizio. E' quello massimo della parte di fabbricato che emerge dal livello naturale del terreno ovvero dal piano di spiccatto se questo è a quota inferiore alla linea naturale del terreno, e si calcola moltiplicando la superficie coperta S_c per l'altezza media delle altezze H di ciascun fronte. Ai fini della determinazione del volume edilizio V costruibile, qualora un lotto rientri in due o più zone aventi diversa densità fondiaria i relativi apporti parziali possono sommarsi solo se le zone sono omogenee tra loro per destinazione funzionale e per tipologia insediativa.

Art. 11- Parametri edilizi

1) I parametri edilizi definiti come segue sono utilizzati nelle presenti Norme con intenti prescrittivi:

RP = rettangolo di pianta. E' quello massimo in cui si iscrive la superficie coperta S_c di un edificio o di un aggregato di edifici del medesimo tipo.

A = lato maggiore: è quello più lungo del rettangolo di pianta RP.

B = lato minore: è quello più corto del rettangolo di pianta RP.

H = altezza massima dell'edificio: vale ai fini della determinazione del volume V. Si misura per ciascun fronte F di ogni edificio o porzione di edificio, a partire dal livello naturale del terreno – o dal piano di spiccato se esso si trova al di sotto di quest'ultimo – fino all'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di edifici con copertura piana, o fino ad un piano virtuale parallelo ad esso e mediano tra l'appoggio delle falde di copertura e il colmo delle stesse quando queste sono inclinate, misurandole all'estradosso.

NF = numero delle falde dei tetti di copertura.

F = fronte: è ogni parte di facciata delimitata da spigoli il cui risvolto in pianta misuri più di 2 metri.

LF = lunghezza di fronte: è la distanza in pianta tra i due spigoli che la delimitano.

LFA = lunghezza di facciata: è la somma di tutte le LF che la compongono.

NP = numero dei piani: è quello massimo ricavabile fuori terra sul fronte F più alto dell'edificio.

Art. 12 - Le funzioni

1) Ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della LR n° 39/1994, sono definite le seguenti funzioni, in articolazione di quelle elencate al comma 1 dello stesso art. 4:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale:
 - b.1-artigianale di servizio;
 - b.2-artigianale in genere;
 - b.3-industriale;
- c) commerciale:
 - c.1-esercizi di vicinato;
- d) turistico-ricettive:
 - d.1-alberghiere;
 - d.2-extralberghiere;
- e) direzionali;
- f) pubbliche o di interesse pubblico:
 - b.1-culturali e formative;
 - b.2-di interesse generale;
- g) agricole e attività connesse;
- h) a parcheggio;
- i) verde privato.

2) Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.

3) L'ammissibilità di ogni intervento di cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e del carico urbanistico ed in particolare al soddisfacimento degli *standard* relativi al parcheggio.

4) Le unità immobiliari a destinazione residenziale non agricola di nuova costruzione o risultanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso non possono avere di norma superficie utile abitabile inferiore a 45 mq. nei centri abitati e nei centri abitati minori ed a 60 mq. nel territorio aperto. Tale superficie è determinata ai sensi del D.M. 10/05/1977.

Art. 13 - Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1) Con riferimento agli artt. 3, 4 e 4 bis, Titolo I, della LR n° 52/1999, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti:

a1) manutenzione ordinaria, ossia le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; le opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici;

a2) manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili, ossia le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici.

b) manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso;

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

d1) ristrutturazione edilizia, ossia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

d2) demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, ossia realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti Norme o dal RE, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d3) demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale;

d4) demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; nel caso di manufatti secondari successivi al 1960, tali interventi sono ammissibili, anche con accorpamento dei volumi e con altezza media di ml. 2,40 e superficie coperta inferiore o uguale all'esistente, previo progetto unitario esteso all'intera superficie e nel rispetto del valore paesaggistico-ambientale del contesto prossimo o dell'ambiente costruito;

d5) le addizioni per realizzare volumi tecnici, servizi igienici o verande; nei casi specificati dalle presenti Norme, è consentito un aumento volumetrico fino ad un max del 5% del volume della singola unità immobiliare e sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%, per la realizzazione di servizi igienici o locali accessori per impianti tecnologici.

La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti ad esclusione del fronte principale e dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico-culturale.

d6) le addizioni per realizzare il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Soltanto negli edifici a destinazione residenziale non agricola, senza modificare la tipologia della copertura e senza creazione di nuove unità immobiliari, nei casi specificati dalle presenti Norme, è ammesso un rialzamento fino a cm. 120 misurato al filo interno della parete perimetrale e contenuto entro la sagoma planimetrica. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, e' ammessa una tolleranza pari a + o - 20%, esclusivamente finalizzata ad ottenere omogeneità di allineamenti sui fronti prospicienti strade e spazi pubblici o comunque esposti alla pubblica vista.

Tale intervento non è ammesso per gli immobili sui quali esso sia già stato realizzato in base al Programma di Fabbricazione previgente.

d7) la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati; si intende la realizzazione di volumi interrati o seminterrati nella misura di cui all'art. 2 della L. 122/1989 pari a mq.1,00/10 mc di costruzione, da destinare al ricovero di autovetture. Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume esistente e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere sistemato con riporto di terreno vegetale. E' consentita la possibilità di pavimentare a terrazza una porzione del piano di copertura fino ad un massimo del 30% della sua superficie;
- ove l'accesso avvenga da spazi pubblici è vietato l'uso di infisso o anta in lamiera metallica per la chiusura.

La realizzazione di tali autorimesse è consentita, nei casi previsti dalle presenti Norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, pari all'aumento di valore prodotto dalla volumetria realizzata, stimato dall'UTE - Ufficio del territorio (ferme restando le altre sanzioni previste dalla norme vigenti).

d8) la chiusura delle logge, mediante infissi vetrati, volti a realizzare ambienti abitabili al servizio delle abitazioni. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in fronti non prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico o comunque principali e sempre che il progetto prenda in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio e siano rispettati i requisiti igienici degli ambienti interessati;

d9) la realizzazione di superfici accessorie, ossia gli interventi in locali interrati o seminterrati volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modifichino la sagoma planimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico, accessibili dall'interno, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili con o senza scavo nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso con altezza interna non superiore a m. 2,40. La realizzazione di tali volumi non deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo della struttura e delle fondazioni;

d10) la ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola; tali interventi, nei limiti delle presenti Norme, comprendono il trasferimento di volumetrie entro il limite del 10% del volume degli edifici aziendali, fino ad un massimo di mc. 600 di volume ricostruito. Comprendono inoltre gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3 dell'art. 5 della LR 64/95, con il limite di 150 mc per gli ampliamenti di annessi.

e) le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità; sono gli interventi di cui alla legge n. 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla legge n. 104/92.

2) Rientrano nella categoria di cui al punto a1 del precedente comma 1 i seguenti interventi di manutenzione ordinaria:

- 1 - il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- 2 - la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- 3 - il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- 4 - il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- 5 - lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- 6 - il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- 7 - la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento.

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

3) Rientrano nella categoria di cui al punto a2 del precedente comma 1 i seguenti interventi di manutenzione ordinaria:

- 1-gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6 della categoria a1 quando comportino mutamento o alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;
- 2-il rifacimento del manto di copertura con sostituzione parziale o totale del piano di posa (compreso eventuali impermeabilizzazioni e/o coibentazioni);
- 3- l'installazione o le modifiche a impianti di riscaldamento o condizionamento diversi da quelli del punto 7 della categoria a1.

4) Rientrano nella categoria di cui al punto d1 del precedente comma 1 i seguenti interventi di ristrutturazione edilizia:

1 - le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante. **Salvo diversa indicazione delle presenti Norme, è consentita la creazione di aperture a filo tetto fino al 10% della superficie di ogni singola falda con rapporto max di 1/30 della falda¹.** E' consentito altresì il rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento del cordolo stesso secondo le soluzioni del paramento esterno;

2 - le opere per la realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare, ottenendosi altezze minime non inferiori a ml.2,40 o 1,80 in caso di copertura inclinata. La superficie del soppalco

¹ Osservazioni n° 138 e n° 173

non dovrà superare il 60% della superficie del vano preesistente e non dovranno essere introdotte modifiche alle strutture portanti dell'edificio;

3 - opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture;

4 - opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche di limitata entità alle strutture orizzontali, con mantenimento dei materiali e delle tecnologie preesistenti e non incidenti sugli elementi verticali strutturali.

5) In presenza di edifici individuati dal PS come meritevoli di tutela (art. 10 NA del PS), l'attuazione degli interventi edilizi ammessi dalle presenti Norme non dovrà determinare riduzione degli elementi di rilevanza ambientale e storico-culturale. Dovrà pertanto essere dimostrata nei progetti la sostanziale conservazione di:

- caratteristiche planoaltimetriche delle aree di pertinenza definite dalle relative opere di contenimento del terreno, per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche, e dalle pavimentazioni;

- elementi che sostanziano il rapporto edificio/strada, ossia distacchi dal fronte stradale, recinzioni, accessi;

- elementi che sostanziano il rapporto edificio/tessuto insediativo, ossia gli allineamenti degli elementi orizzontali che caratterizzano il fronte principale, la misura ed il ritmo degli aggetti ed il ritmo delle aperture del medesimo fronte.

6) Indipendentemente dal tipo di intervento ammissibile in base alla classificazione di cui ai Titoli III e IV delle presenti Norme, nei manufatti interamente abusivi sanati ai sensi del Capo IV della L. 47/1985 e della L. 724/1994 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Per gli stessi manufatti, nel territorio aperto – indipendentemente dagli interventi ammissibili in base alla classificazione – è altresì prescritto il mantenimento del sedime e del volume sanato e gli interventi ammissibili non possono eccedere quelli di cui alle categorie a1, a2, b e d3 del precedente comma 1.

7) Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano per i manufatti ricompresi nei piani di recupero di cui all'art. 39.

8) Le categorie di intervento di cui al presente articolo sono ammesse nei casi e nei limiti di cui ai Titoli III e IV del presente RU.

9) In caso di interventi di cui alle categorie a1, a2, b e c su edifici meritevoli di tutela di cui agli artt. 28 e 78 del presente RU, debbono essere osservate le specifiche disposizioni di cui al Capo II, Sezioni I e II del Titolo III del presente RU.

9) In caso di interventi su edifici recenti o totalmente alterati di cui agli artt. 28 e 78 del presente RU, debbono essere osservate le specifiche disposizioni di cui al Capo II, Sezione III, Titolo III del presente RU.

Art. 14 - Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1) Secondo la definizione di cui all'art. 3 della LR 52/1999 sono considerati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia i seguenti interventi che incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente comma 1 ed all'art. 4 della LR 52/1999;

a bis) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

f bis) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

2) Gli interventi di cui al comma precedente, lettere *a*, *a bis*, *b*, *c*, *d*, sono consentiti nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del RU. Gli interventi di cui alla lettera *e* sono consentiti nelle aree di trasformazione urbanistica *AT* soggette a strumento urbanistico attuativo di cui all'art. 4, nei limiti e nei casi previsti.

3) Le addizioni volumetriche di cui alla lettera *f* del precedente comma 1, ossia gli interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici fino ad un massimo del 15% del volume esistente, sono consentite previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso. L'impegno è da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dall'U.T.E. – Ufficio del Territorio (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti). Tali addizioni sono consentite nei limiti e casi previsti dalle presenti norme.

3 bis) Rientrano nella categoria di cui alla lettera *f bis* del precedente comma 1:

a) le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i precedenti parametri urbanistici. Tali opere sono consentite negli edifici di classe IV di cui agli artt. 28 e 78, nei casi e nei limiti previsti.

4) In conformità con le prescrizioni di cui all'art. 9 delle norme del PS, nelle *Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale* di cui all'art. 77 delle presenti Norme, le addizioni volumetriche descritte al comma precedente sono consentite nella misura massima del 10% del volume esistente.

5) Oltre gli interventi di cui al precedente comma 1, sono considerati interventi di trasformazione urbanistico-edilizia:

a) la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o accidentali, ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile con le consuete tecniche di recupero edilizio, con il mantenimento dei caratteri morfo-tipologici per gli edifici di classe I, II, III e in ogni caso con il mantenimento degli originari parametri urbanistici;

b) la demolizione senza ricostruzione, ossia l'operazione di eliminazione volontaria, parziale o totale, di un organismo edilizio; è consentita negli edifici di classe IV di cui agli artt. 28 e 78, nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

c) la realizzazione di volumi interrati o seminterrati nelle pertinenze fino ad un massimo del 10% del volume esistente, non assimilabile alle categorie d5 e d9; tali volumi sono consentiti se realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo. Tali interventi sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dall'U.T.E. – Ufficio del Territorio (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti). Tali interventi sono consentiti nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme;

d) la ricostruzione di ruderi la cui consistenza planivolumetrica sia rilevabile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione.

e) la realizzazione di impianti sportivi all'aperto, quali piscine e campi da tennis di cui al Titolo V. Tali interventi sono consentiti nei casi e nei limiti previsti dalle presenti Norme.

6) Gli interventi di cui al comma precedente, lettera c, non sono cumulabili con le addizioni volumetriche di cui al precedente comma 3. La realizzazione di uno di essi esclude la possibilità di eseguire l'altro, relativamente alla stessa unità immobiliare.

Titolo II

**Disposizioni relative alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio:
la protezione idrogeologica**

Capo I - La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio

Art.15 - La difesa del territorio agricolo

- 1) Sono classificate difese del territorio le sistemazioni storiche dei versanti come terrazzamenti, muri a secco, fossi di raccolta rivestiti in pietra.
- 2) E' fatto obbligo ai proprietari del mantenimento e del recupero delle suddette opere, salvo modeste modifiche necessarie per migliorare e razionalizzare accessi e colture nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 3) Nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità, ogni trasformazione è subordinata a progetti che prevedano opere di contenimento e di regimazione delle acque superficiali ed eliminazione delle condizioni di degrado.

Art. 16 - Le tutele geologiche

1) Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico sono subordinate alla classificazione ed alle prescrizioni di fattibilità. L'individuazione del rischio dipende dalla classificazione di pericolosità per la quale concorrono fattori diversi quali l'instabilità per frana, i processi erosivi, le caratteristiche geotecniche dei materiali, la possibile amplificazione sismica. Tale classificazione è contenuta negli Elaborati c10a e C10b in scala 1: 10.000 del Piano Strutturale per le aree di territorio aperto e/o comunque per quelle non coperte da approfondimenti a scala maggiore contenuti invece nell' Elaborato D in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico.

2) In tutto il territorio, per realizzare sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali), indipendentemente dalla classe di pericolosità, dovrà essere calcolata la pendenza idonea per evitare alterazioni delle esistenti condizioni geomorfologiche, con particolare attenzione al caso di pendii interessati da accumuli detritici, situazioni per le quali saranno da prevedere idonee verifiche di stabilità dei versanti.

Art. 17 - Il sistema delle acque superficiali: i corsi d'acqua maggiori e le salvaguardie idrauliche

1) In apposita cartografia (Elab. A) il Regolamento Urbanistico individua e descrive nel dettaglio il del reticolo idrografico, riconoscendo i corsi d'acqua di vario rango ed rispettivi bacini e sottobacini idrografici di pertinenza. Sono riconosciuti quattro corsi d'acqua principali ed i loro affluenti di vario rango (vedi tabella di dettaglio contenuto nella Elab.A) secondo il seguente schema:

FOSSO DI RINCINE (FI2658)	→	<u>Fosso di Rincine</u> (Ri-1) <u>Fosso di Fornace</u> (Fo-1) <u>Torrente Cornia</u> (Co-1) <u>Fosso di Caiano</u> (Ca-1)
TORRENTE MOSCIA (FI2717)	→	<u>Torrente Moscia</u> (Mo-1) <u>Fosso di Pietramara</u> (Pi-1)
TORRENTE GRAVINA (FI101)	→	<u>Torrente Gravina</u> (Gr-1) <u>Borro di Caspriano</u> (Cr-1)
FOSSO DI RAPALE (FI1724)	→	<u>Fosso di Rapale</u> (Ra-1) <u>Borro dell'Inferno</u> (In-1)

2) In attuazione del DPCM del 05.11.1999 (Piano di Bacino dell'Arno - Rischio Idraulico), le eventuali competenze idrauliche sono attribuite alla Regione Toscana in forza del D.M. LL.PP. 01.12.1993 e sono riferite per ogni corso d'acqua all'intera asta fluviale comprensiva sia del tratti classificati per la presenza di opere idrauliche sia dei tratti non classificati.

3) L'ambiente della vegetazione ripariale (alberature) è vincolato per una fascia della larghezza di 150 m (norma 14 del DPCM 05.11.1999) con esclusione dei terreni a coltivazioni agricole.

4) Nelle aree interessate da problematiche idrauliche, cartografate negli elaborati grafici del Piano Strutturale e/o in eventuali cartografie specifiche redatte di competenza comunale, (ad es. eventuali "Carte comunali delle aree allagate" ai sensi della norma 6 del DPCM 05.11.1999) comunque esterne agli ambiti individuati dalla Del.C.R.12/00, le differenti categorie di opere che comportino interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o trasformazioni urbanistico-edilizie, potranno essere realizzate a condizione che venga documentato il non incremento del rischio idraulico e siano individuati, realizzati e collaudati preventivi interventi necessari alla mitigazione di tale rischio.

5) Nelle eventuali aree da destinare a opere di regimazione idraulica si applicano i vincoli di inedificabilità ed il divieto di trasformazioni morfologiche, come da normative sovraordinate.

6) Con il superamento della disciplina della Delibera del Consiglio Regionale n.230/1994, il Regolamento Urbanistico recepisce le misure di salvaguardia della delibera del Consiglio Regionale n°12/2000, con norme di maggior dettaglio, secondo anche le specifiche prescrizioni del P.T.C.P. della Provincia di Firenze (vedi commi 11-12-13 presente articolo).

7) Gli ambiti fluviali "A1", "A2" e "B", di applicazione delle prescrizioni, dei vincoli e delle direttive per la formazione degli strumenti urbanistici sono stati graficizzati per i corsi d'acqua classificati di cui all'elenco del punto b del comma 2 dell'art.65 della Del.C.R.12/00, nell'Elaborato B.7 del Piano Strutturale ("*Carta degli ambiti e delle aree inondate*"); all'interno di queste tavole sono state inoltre evidenziate anche informazioni inerenti i contesti idraulici, le aree inondate, le eventuali opere previste dal Piano di Bacino dell'Arno per la regimazione delle piene eccezionali. Il presente Regolamento Urbanistico (Elab.D) sintetizza le valutazioni inerenti a tali ambiti idraulici con la definizione delle classi di pericolosità idraulica media e alta. Per gli interventi che si collochino in prossimità dei corsi d'acqua classificati valgono comunque i disposti del successivo art.18.

8) I corsi d'acqua in elenco (e frequentemente anche i loro affluenti di rango inferiore), si presentano notevolmente incassati, in caratteristiche valli a "v" profonde, incise nelle formazioni arenacee. Perciò l'ambito fluviale "B" risulta quasi sempre ricompreso all'interno dell'ambito "A1", vale a dire all'interno della fascia di rispetto.

a) Le salvaguardie idrauliche, connesse all'applicazione delle suesposte normative vigenti, vengono definite geometricamente misurando distanze e quote a partire dal parametro fisico di riferimento, cioè la linea di sponda. Il criterio scientifico alla base dell'individuazione della linea di sponda è essenzialmente morfologico. nel caso di un corso d'acqua che non abbia subito modifiche dalle attività antropiche.

b) Per il Comune di Londa l'elenco dei fiumi classificati risulta non modificato rispetto all'allegato A della Del.C.R. 230/94; ed in particolare i corsi d'acqua interessati (nome, sigla e ambiti di appartenenza) ricadenti nel territorio comunale sono i seguenti:

NOME DEL CORSO D'ACQUA	CODICE	AMBITI Del.C.R.12/00
Torrente della Cornia	FI_2556	A
Fosso di Fosso di Corgnoletto o di Caiano	FI_1105	A
Torrente di Fornace	FI_2624	A
Borro di Gravina	FI_101	AB
Fosso dell'Inferno	FI_2305	A
Torrente Moscia	FI_2717	AB
Fosso Pietramara	FI_1522	AB
Fosso di Rapale	FI_1724	A
Fosso di Rimaggio	FI_1648	A
Fosso di Rincine	FI_2799	A

9) In ciascun ambito si osservano le disposizioni concernenti le limitazioni d'uso e le condizioni di ammissibilità delle trasformazioni di cui al presente articolo. Al rispetto di queste disposizioni sono tenuti anche i piani e programmi di settore che abbiano una ricaduta sugli assetti del territorio e degli immobili.

10) Salvaguardia per l'**ambito A1**: di *assoluta protezione* del corso d'acqua, corrisponde agli alvei, agli argini e alle golene, nonché alle aree ricadenti nelle due fasce di larghezza pari a 10,00 m.l. laterali al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda. Al suo interno non sono consentite nuove costruzioni né trasformazioni alla morfologia dei siti. E' invece ammesso, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie alla riduzione del rischio idraulico e si favorisca l'accessibilità al corso d'acqua, realizzare opere idrauliche, opere per l'attraversamento dei corsi d'acqua, opere trasversali per la captazione e la restituzione delle acque, opere di adeguamento delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso l'alveo esclusivamente le tra-

sformazioni fisiche, le utilizzazioni degli immobili e gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio di cui all'art.75 Del.C.R.12/00. Non sono ammesse modificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quelli di carattere idraulico, degli attraversamenti del corso d'acqua e degli adeguamenti di infrastrutture esistenti a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico e si mantenga o si migliori l'accessibilità al corso d'acqua.

11) Salvaguardia per l'**ambito A2**: di *tutela del corso d'acqua* e di *possibile inondazione*. Si applica ai corsi d'acqua con larghezza superiore a 10,00 ml. Corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza, misurata tra i piedi esterni dell'argine o tra i cigli di sponda, pari a quella del corso d'acqua, con un massimo di 100,00 ml. Per il territorio londese non esistono corsi d'acqua con queste caratteristiche, quindi non sussistono le condizioni previste ai sensi dell'art.76 della Del.C.R.12/00.

12) Salvaguardia per l'**ambito B**: comprende le *aree potenzialmente inondabili* in prossimità dei corsi d'acqua, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Corrisponde alle aree in situazione morfologica sfavorevole rispetto al corso d'acqua, cioè con quote altimetriche inferiori a 2,00 ml. rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda. Il limite esterno di tale ambito è individuato dalla intersezione delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica suddetta, fino ad una distanza massima di 300 ml dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda. Al suo interno gli interventi di trasformazione urbanistica ed i Piani Attuativi, che prevedano nuove edificazioni, infrastrutture a rete o puntuali e/o trasformazioni morfologiche significative, devono essere già supportati da uno studio idrologico-idraulico riferito a piene con tempi di ritorno duecentennali che individui il grado di rischio idraulico ed i conseguenti interventi di regimazione e le aree da destinare alla loro localizzazione con il criterio della compensazione dei volumi. I risultati dello studio concorrono alla classificazione di pericolosità e fattibilità degli interventi previsti ed alle relative prescrizioni. Ove l'area interessata risultasse soggetta a inondazione per piene con tempi di ritorno duecentennali e/o a ristagno, preventivamente il piano attuativo dovrà essere predisposto e approvato un progetto contenente gli interventi atti a portare il rischio di inondazione a un tempo di ritorno superiore a cento anni e/o ad eliminare il ristagno. Tali interventi saranno contestuali alle opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico e se ne dovrà dimostrare la compatibilità con la condizione idraulica delle aree limitrofe a quella di intervento.

13) Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne e loro modifiche, parcheggi e viabilità, impianti per servizi pubblici etc., devono essere compensate mediante:

- a) il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti;
- b) tipologia idonea all'infiltrazione dei materiali di rivestimento e costruttivi di parcheggi e viabilità;
- c) opere di autocontenimento quando non sia verificata l'ufficiosità delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto in questione.

Art. 18 – Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia

- 1) Non sono soggette alle presenti salvaguardie le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del capo IV della L.n.47/1985. Queste misure di salvaguardia sono redatte ai sensi dell'art.79 P.I.T..
- 2) Non sono soggetti alle presenti norme i tratti dei corsi d'acqua in elenco tombati precedentemente all'entrata in vigore della Del.C.R.n°12/00 nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento dell'intervento.
- 3) Nei progetti di interventi prossimi ai corsi d'acqua di cui al comma 8, lettera b) dell'art.17 delle presenti norme, l'individuazione degli ambiti A1 e B dovrà essere dettagliata mediante idoneo rilievo topografico (in scala 1/500 o di miglior dettaglio), con sezioni altimetriche comprendenti entrambe le sponde.
- 4) Gli attraversamenti di qualsiasi natura, comunque realizzati secondo le modalità di cui ai commi 10, 12, 13 dell'art.17 delle presenti norme, non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente.
- 5) Non sono ammessi gli interventi che prevedano tombamenti di corsi d'acqua rettificazioni e/o modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e l'eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.
- 6) Ai soli fini idraulici si danno le seguenti definizioni:
 - per **nuova edificazione** si intendono tutti gli interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuovi volumi, con esclusione di sopraelevazioni di edifici esistenti oltre 2 m. dal piano campagna e di demolizioni con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente senza aumento di volume;
 - non sono considerati **nuova previsione** in ambito B incrementi di superficie coperta inferiori a 500 mq per gli strumenti urbanistici generali e loro varianti e le modifiche delle previsioni esistenti che comportino incremento di superficie coperta complessiva inferiore a 200 mq per gli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
 - sono considerati **manufatti di qualsiasi natura** tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquacoltura;
 - per la definizione di "trasformazioni morfologiche del territorio" si veda la nota della Regione Toscana allegata (Allegato 1).

Art. 19 - Il sistema delle acque superficiali: il reticolo idraulico minore e le sue aree pertinenti

- 1) Nella già citata cartografia (Elab.A) il Regolamento Urbanistico individua nel dettaglio il reticolo idrografico, riconoscendo i corsi d'acqua di vario rango e suddividendone le zone di drenaggio per mezzo del riconoscimento dei bacini e sottobacini idrografici di pertinenza. L'individuazione del reticolo idraulico minore è fondata su criteri cartografici, morfologici ed idrogeologici. Sono stati evidenziati tutti i corsi d'acqua individuati sul rilievo aerofotogrammetrico con doppia sponda caratterizzati da morfologia fluviale ben distinta dalle aree circostanti: ad essi è stato dato un codice identificativo. Sono stati esclusi i tratti e gli impluvi privi di vegetazione riparia, che costituiscono semplici recettori delle scoline campestri (spesso identificati solo come confine particellare) e che svolgono esclusivamente funzione di raccolta delle acque degli impianti agricoli, classificabili come elementi di microregimazione idraulica superficiale.
- 2) In attuazione della legge n°36/1994 e della norma n.13 del Piano Stralcio del Bacino dell'Arno di cui al DPCM 05.11.1999, per garantire la salvaguardia del reticolo idraulico minore, con applicazione dell'Art.96 lettera f, del Regio Decreto n.523/1904, per ciascun corso d'acqua in elenco e rappresentato nella mappatura generale del reticolo idrografico, deve essere riconosciuta una fascia di rispetto della larghezza di 10 m da misurarsi dal ciglio di sponda.
- 3) L'ambiente della vegetazione ripariale (alberature) è vincolato per una fascia della larghezza di 150 m dalle sponde, con esclusione dei terreni a coltivazione agricola. I piani di intervento per la manutenzione della vegetazione ripariale sono di competenza del Corpo Forestale dello Stato.
- 4) Sono vietate di norma la tombatura e le modifiche morfologiche dei corsi d'acqua di cui al comma 1 del presente articolo, modifiche della rete idraulica minore e variazioni della loro morfologia che non siano dovute alle tradizionali lavorazioni agricole. Interventi comportanti sostanziali movimenti di terra che interferiscono con i corsi d'acqua saranno da sottoporre ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.
- 5) Dalle precedenti disposizioni sono esclusi gli elementi del microreticolo campestre per i quali spettano ai proprietari la cura e l'onere degli interventi di manutenzione e miglioramento del deflusso idrico superficiale.
- 6) Le aree pertinenti dei corsi d'acqua minori individuati dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, costituiscono ambiti sensibili agli effetti morfologici e idraulici indotti dalla dinamica delle acque, nonché agli effetti ecologici e paesaggistici. Al loro interno non è consentito alterare la morfologia dei terreni se non per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica. I terreni possono essere utilizzati ai fini agricoli, ove non boscati, ovvero per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale e per sistemazioni a verde. E' vietato realizzarvi nuove costruzioni, ancorché precarie, e parcheggi. Gli interventi di trasformazione territoriale dovranno contribuire a valorizzare la vegetazione ripariale esistente, limitando i tagli alle sole piante che ostruiscono l'alveo e prevedendo il diradamento di quelle che potrebbero generare sbarramenti al regolare deflusso delle acque, comunque sempre solo dopo il rilascio di nullaosta delle competenti autorità.

Art. 20 - Aree vulnerabili all'inquinamento.

- 1) Sono le aree che, contenendo nel sottosuolo degli acquiferi, risultano potenzialmente soggette a fenomeni di inquinamento diretto o indiretto.
- 2) Nelle aree maggiormente vulnerabili all'inquinamento caratterizzate da condizioni di elevata permeabilità, particolarmente suscettibili di trasmissione di inquinanti idroveicolati (cartografate nella "Carta della Permeabilità e dei Contesti Idrogeologici", Elab.c9 del Piano Strutturale), deve essere evitato l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti.
- 3) In tali aree le reti fognarie devono essere alloggiare in manufatti impermeabili e devono essere previste regolamentazione e controllo all'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, limitandone l'utilizzo alle quantità minime indispensabili. Sono vietati i pascoli intensivi e gli allevamenti esercitati in forma incontrollata: risulterà per esse necessario un controllo per i singoli casi in modo da differenziare le situazioni per le quali sia possibile l'autorizzazione alla permanenza purché non eccessiva, da quelle di divieto assoluto. Sono da evitare discariche di R.S.U., stoccaggio di sostanze inquinanti, depuratori, depositi di carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami, depositi anche temporanei di materiali non destinati alla ordinaria coltivazione dei terreni, ecc.. Deroghe alle suddette limitazioni possono essere previste, su parere delle commissioni consultive comunali, solo a seguito di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche che dimostrino l'esistenza di situazioni locali con minore vulnerabilità delle falde. Inoltre dovranno essere disposti, per l'acqua di falda, controlli periodici per verificare la compatibilità dell'uso attuale dei presidi sanitari con la qualità dell'acqua di sottosuolo.
- 4) La qualità biologica delle acque superficiali deve essere assicurata anche tramite la realizzazione di impianti di depurazione a servizio delle aree urbanizzate o urbanizzabili. Negli edifici sparsi lo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle fosse biologiche deve essere effettuato con il ricorso a sistemi di depurazione e/o tramite impianti di dispersione in suolo adeguatamente dimensionati ed ubicati.
- 5) Nelle aree caratterizzate da condizioni di media permeabilità, infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti, pascolamento e allevamento, sono di norma ammesse solo a seguito di specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione di rischio di inquinamento, e a condizione che siano predisposte opportune opere di tutela idonee al superamento di ogni livello di rischio.

Art. 21 – Protezione delle risorse idriche: aree di rispetto di pozzi e sorgenti.

1) Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite dal Decreto Legislativo n.152 dell'11.05.1999 (Dlgs n.258 del 18.08.2000) che sostituisce gli articoli 4, 5, 6 e 7 del DPR n.236/1988. Sono definite le seguenti zone:

2) **zona di tutela assoluta**, di raggio pari a 10 m. dal punto di captazione o derivazione. Essa deve essere adibita esclusivamente ad opera di presa e ad infrastrutture di servizio, deve essere adeguatamente protetta con opportune recinzioni, canalizzazioni per le acque meteoriche ed opere di protezione da esondazioni di eventuali corpi idrici limitrofi. Per zone di *tutela assoluta* di captazioni preesistenti e di captazioni nei centri abitati si può prevedere l'eventuale riduzione dell'estensione in conseguenza di approfondimenti idrogeologici e previa motivata valutazione circa l'assenza di rischi e/o con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

3) **zona di rispetto**: è costituita dall'area circostante al punto di captazione o derivazione, riportata nell'elaborato del Piano Strutturale (Elab.C9, *Carta della permeabilità e dei contesti idrogeologici* di scala 1:10.00). In tale zona sono vietati: la dispersione di acque reflue e fanghi, l'accumulo di concimi chimici, lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici, la dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi; l'ubicazione di aree cimiteriali, l'apertura di cave e l'apertura di pozzi, la gestione di rifiuti, lo stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose, l'ubicazione di centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli, il pascolo e stabulazione di bestiame, la fertirrigazione. Per tali insediamenti ed attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la loro messa in sicurezza.

4) **zona di protezione**: tale zona comprende anche quelle di riserva (vedi comma 5). Al suo interno le attività e le trasformazioni territoriali dovranno salvaguardare la qualità delle acque, evitando qualsiasi forma di inquinamento del suolo e del sottosuolo in modo da evitare situazioni di turbativa nel regime quali-quantitativo delle falde idriche. Vi sono comunque vietati i pascoli intensivi, le attività agroforestali che presuppongano l'uso di pesticidi e di rilevanti quantitativi di fertilizzanti, le discariche, i depositi all'aperto, le reti fognarie che non garantiscano la completa tenuta delle tubazioni, i sistemi di smaltimento che comportino la dispersione delle acque reflue nei terreni. Gli emungimenti effettuati attraverso sorgenti e pozzi esistenti, o attraverso l'apertura di nuovi pozzi, dovranno essere finalizzati al solo uso potabile delle acque. Inoltre dovranno essere previste periodiche verifiche della rete fognaria, sulla compatibilità con eventuali attività insalubri limitrofe, dell'impermeabilizzazione delle scoline di tratti di viabilità. Dovranno essere previsti idonei sistemi di monitoraggio al fine di intercettare tempestivamente un eventuale fonte inquinante. I progetti, i Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale che interessano tale area dovranno esplicitamente prevedere e dimostrare l'osservanza delle norme del presente articolo.

5) All'interno delle zone di protezione sono compresi i perimetri delle **"zone di riserva"** delle risorse idriche sotterranee per salvaguardare la qualità, la quantità e la ricerca delle acque per uso potabile individuate ai sensi dell'Art.102 del Testo Unico n.1775/1933 (Elab.C9, *Carta della permeabilità e dei contesti idrogeologici* di scala 1:10.00 del Piano Strutturale). Queste corrispondono a quelle aree all'interno delle quali possono essere albergate le maggiori riserve di acque sotterranee disponibili utilizzabili a fini idropotabili, nonché le principali aree di ricarica degli acquiferi. Prelievi di acque per uso non pubblico non sono di norma consentiti.

- 6) Purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico è richiesto per gli usi non potabili, ove possibile, l'approvvigionamento autonomo anche parziale dei nuovi insediamenti.
- 7) In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento di reflui zootecnici e vegetali sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.
- 8) La realizzazione di nuovi pozzi nel rispetto del comma 2 del presente articolo è subordinata alla previsione di modalità che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda.

Art. 22 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

- 1) Nelle aree a protezione idrogeologica, di cui al R.D.L. n° 3267 del 30.12.1923 (Tavola D.1. del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte prima, "Carta dei vincoli"), i progetti che comportano trasformazioni i Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui alla Legge Regionale n°64/1995, dovranno prevedere azioni di conservazione e di tutela del territorio, soprattutto attraverso il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali, il rimboschimento di terreni nudi e instabili con pendenze accentuate e il divieto di attività pastorizie intensive.
- 2) In tali aree i terreni agrari e forestali dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche esistenti, il drenaggio agrario dovrà essere ripristinato in modo da non incidere sulla stabilità complessiva dei pendii e gli interventi di escavazione dovranno essere limitati a modesti movimenti di terra. L'apertura di nuove strade, se comportante la realizzazione di sbancamenti e/o rilevati, dovrà essere accompagnata da un apposito studio che preveda la contemporanea realizzazione di adeguate opere di sistemazioni idraulica.
- 3) Tutti gli interventi di trasformazione territoriale che interessano le aree sottoposte a protezione idrogeologica sono subordinati al preventivo nulla osta degli organi preposti alla tutela del vincolo.

Art. 23 – Aree di recupero ambientale

- 1) Comprendono le aree caratterizzate da situazioni di degrado ambientale in conseguenza di fenomeni di abbandono, di uso improprio, di inquinamento (acustico, atmosferico, visuale) generato da attività antropica di vario tipo.
- 2) Tali aree, anche se non delimitate da apposito perimetro del presente RU, sono da sottoporre a recupero ambientale in ragione di una loro possibile complementarietà paesistica, ambientale e funzionale agli insediamenti.
- 3) All'interno di dette aree, sono ammesse le seguenti attività:
 - residenziali e attività compatibili con la residenza in edifici esistenti;
 - agricole e attività connesse all'agricoltura;
 - pubbliche e/o di interesse generale.
- 4) Le aree di recupero ambientale sono oggetto di progetti unitari, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati al recupero e alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dei siti degradati. Tali progetti dovranno riguardare gli ambiti territoriali minimi eventualmente definiti dal presente Regolamento urbanistico e dovranno contenere gli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.
- 5) Nelle aree già interessate da fenomeni di inquinamento o di dissesto idrogeologico, da cave, discariche e impianti dismessi, anche se non delimitate da apposito perimetro dal presente RU, si dovranno operare interventi prioritari di bonifica e di consolidamento dei terreni. Gli interventi di consolidamento geologico saranno attuati a seguito di apposito studio geologico-morfologico dell'area interessata.
- 6) In caso di bonifica, le attività di recupero dovranno tendere preferibilmente al ripristino ambientale, in particolare alla ricostituzione degli assetti vegetazionali e geomorfologici preesistenti e comunque coerenti con i caratteri paesistici e ambientali del contesto prossimo.
- 7) Nelle aree di recupero ambientale di cui al presente articolo non è ammessa la nuova costruzione ad eccezione dei manufatti precari di cui al Titolo V e delle serre stagionali di cui al Titolo IV del presente RU; non sono ammessi inoltre i depositi all'aperto di merci e materiali di qualsiasi tipo. E' sempre fatta salva la possibilità di interventi per attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o generale.
- 8) Non potranno comunque essere realizzati nuovi edifici su terreni precedentemente adibiti a discarica, a deposito o a sede di attività produttive che abbiano prodotto inquinamento nel suolo in assenza di adeguate opere di bonifica dei siti.

Art. 24 – Aree con pericolosità geologica e idraulica.

1) L'Elaborato c10a e c10b del Piano Strutturale ("Carta della Pericolosità") suddivide il territorio comunale in classi di pericolosità geologica e idraulica ai sensi delle Deliberazioni C.R. n°94 del 12.02.1985 e n°12/00 (ex n°230 del 21.06.1994), il Regolamento urbanistico dettaglia per alcune zone tali considerazioni (Elab.D in scala 1: 2.000). Gli interventi di trasformazione territoriale consentiti dal Regolamento Urbanistico che interessano terreni appartenenti a dette classi sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi, in attuazione di quanto risultante dall'articolato normativo del Piano Strutturale; i piani e programmi comunali di settore che incidano sugli assetti del territorio e degli immobili sono altresì tenuti al rispetto delle limitazioni e condizioni ivi previste. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno pertanto contenere, secondo i diversi contesti e le diverse opere in progetto, verifiche di stabilità dei pendii, stima dell'entità dei cedimenti, valutazioni qualitative degli effetti di amplificazione sismica locale.

2) *Pericolosità geologica bassa (classe 2)* - Questa classe comprende le zone in cui le condizioni geologico-tecniche sono apparentemente stabili, ma sulle quali permangono dubbi da chiarire a livello di indagine geognostica di dettaglio. I progetti di trasformazione territoriale che ricadono in queste aree devono essere accompagnati da indagini geognostiche finalizzate a definire la caratterizzazione litostratigrafica e fisico-meccanica dei terreni, nonché la valutazione delle portanze e dei cedimenti fondazionali delle strutture previste dai progetti, così come prescritto dal D.M.11.03.1988. E' ammissibile qualsiasi intervento compatibile con le conoscenze disponibili, ma, in relazione alle caratteristiche della trasformazione che viene presa in considerazione, possono essere necessari approfondimenti a livello locale da realizzare mediante indagini geognostiche di dettaglio a supporto della progettazione edilizia. In tal senso, quando ci si trovi in zone particolarmente acclivi anche in assenza di particolari indizi e fenomeni morfologici rilevanti, sono da ritenersi necessarie le verifiche di stabilità del versante, estese ad un congruo intorno dell'area di intervento e, quando siano previste con l'intervento significative modifiche morfologiche (comunque sempre quando si realizzino scavi di spessore maggiore o uguale a 3 m.l.), tali da considerare il contesto di progetto.

3) *Pericolosità geologica media (classe 3)* - Le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio, che possa essere soggetto a perdite di efficienza delle sistemazioni agricole e delle opere di microregimazione delle acque superficiali, a denudamento e degrado della copertura vegetale, e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione. I progetti per nuove costruzioni, i piani attuativi, ogni intervento edilizio eccedente la ristrutturazione e gli interventi di modificazione del suolo (quali scavi, sbancamenti, riporti) devono essere accompagnati da una approfondita campagna geognostica estesa a tutta l'area di pari pericolosità interessata e ad un congruo intorno della zona di influenza del processo e/o fenomeno, finalizzata alla definizione della caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, alla valutazione della stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti, alla definizione delle opere necessarie alla bonifica degli eventuali dissesti in atto e all'impiego di particolari tipologie fondazionali. Nei fronti di scavo deve essere calcolata una pendenza idonea ad evitare alterazioni alle attuali condizioni geomorfologiche dell'area di intervento. In caso di pendii interessati da accumuli stabilizzati di paleofrane, le indagini devono consentire di accertare la profondità delle superfici di scorrimento e, se possibile, di definire le caratteristiche cinematiche della frana. Le trasformazioni suddette sono ammesse subordinatamente all'esecuzione degli interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e all'adozione di tecniche fondazionali di impegno adeguato definiti come risultato delle citate indagini e studi. La preventiva realizzazione degli interventi di bonifica deve costituire un vincolo specifico al rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione di ogni modifica morfologica e/o intervento edilizio/urbanistico.

4) *Pericolosità geologica alta* (classe 4) – si tratta di aree caratterizzate da condizioni di instabilità geologico-tecnica e morfologica. Le indagini geologico-tecniche devono riguardare, oltre all'area di intervento, anche le aree limitrofe che presentino problematiche ad essa connesse e devono considerare la complessità del sottosuolo, le dimensioni e le caratteristiche strutturali delle opere da realizzare, nonché la parte di sottosuolo influenzata dai carichi trasmessi dalle strutture di progetto. In conseguenza dei risultati di tali indagini, per l'ammissibilità delle trasformazioni territoriali deve essere richiesta una esauriente progettazione finalizzata al superamento delle condizioni di rischio, alla rimozione o mitigazione delle cause del dissesto, al miglioramento delle caratteristiche dei terreni, cioè alla messa in sicurezza geomorfologica. Devono essere cioè predisposti progetti di massima che contengano gli interventi di bonifica e/o consolidamento che dimostrino la rimozione delle condizioni di pericolosità, i costi ritenuti necessari per tale operazione, i metodi di controllo ed i tempi necessari ad una verifica degli effetti di tali interventi, ed anche le tecniche fondazionali adeguate e le idonee opere di consolidamento. L'ammissibilità delle trasformazioni fisiche risulta subordinata alla previsione e alla realizzazione dei suddetti interventi e le modificazioni del suolo sono consentite a condizione che siano realizzate le opere necessarie individuate dai progetti suddetti, orientati alla bonifica dei dissesti in atto ed al consolidamento strutturale degli edifici. Tutto quanto sopra deve costituire un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia. In tali aree non sono comunque consentiti, di norma, i disboscamenti, l'esercizio di attività estrattive, gli accumuli di materiali di qualsivoglia natura, le nuove costruzioni. Sono consentiti senza particolari limitazioni tipi di utilizzo conservativi o comunque quelli volti alla bonifica dei dissesti e finalizzati al riutilizzo di spazi a verde pubblico, parchi e/o pratiche agricole, le sistemazioni a verde prive di infrastrutture, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili comportanti limitati movimenti di terra a condizione che non venga alterata la corretta regimazione delle acque superficiali.

5) *Pericolosità idraulica media* (classe 3i) – appartengono a questa quelle aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra; relativamente alle aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

Vi appartengono anche le aree di fondovalle con notizie storiche di esondazioni e quelle in situazione altimetrica sfavorevole, poste a quote inferiori a quella di 2 m.l. superiore al ciglio di sponda, o situate a distanza superiore ai 300 m.l. dallo stesso, per le quali non si hanno notizie storiche sulle alluvioni, e quelle caratterizzate da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali. Gli interventi possono essere ammessi subordinatamente: alla verifica qualitativa circa l'assenza, o possibilità di prevenzione, di implicazioni negative sull'assetto idrologico e sul sistema di scolo delle acque, da precisare mediante studi idrologico-idraulici comprendenti rilievi plano-altimetrici ed eventuali sezioni sui corsi d'acqua correlati e condotti a livello di bacino o di sottobacino interessato; alle verifiche idrauliche delle sezioni rilevate nell'area interessata in relazione a tempi di ricorrenza definiti su base idrologica secondo i tempi di ritorno stabiliti idonei per la messa in sicurezza idraulica; ad eventuali interventi di bonifica e di miglioramento. I Piani Attuativi dovranno prevedere le opere necessarie alla messa in sicurezza dei terreni e comunque alla attenuazione del rischio idraulico. Nelle aree classificate "3i", in riferimento alle trasformazioni urbanistiche nelle zone di fondovalle da attribuire ad una classe di fattibilità III, si dovrà prevedere un posizionamento dell'opera di previsione con un franco di

quota di almeno 0.5 m.l. rispetto al battente di piena atteso e/o l'individuazione di aree da destinarsi a interventi di regimazione idraulica. Nel caso in cui gli interventi suddetti prevedano l'innalzamento di quota con rilevati, i volumi di inondazione degli stessi dovranno essere compensati con scavi in aree limitrofe o con la realizzazione di interventi strutturali previsti nella zona dagli Enti competenti.

6) *Pericolosità idraulica alta* (classe 4i)- appartengono a questa classe le aree prive di argini, le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche interessate da episodi storici di esondazione e poste in condizioni morfologiche sfavorevoli, a quote inferiori a 2 m.l. rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda; gli "ambiti" ai sensi della citata Del.C.R.12/00 di cui all'art. 3 delle presenti Norme. L'ammissibilità delle trasformazioni fisiche è subordinata alla previsione di interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica: in queste aree le trasformazioni territoriali che comportino alterazione alla morfologia e alla permeabilità dei terreni devono essere assoggettate a verifiche idrauliche riferite ai tempi di ritorno centennali degli eventi alluvionali. Inoltre dovranno essere condotte verifiche idrauliche riferite a tempi di ritorno ventennali, sulle risultanze delle quali valutare opportunamente i battenti idrici: qualora risultino presenti aree interessate da piene con tale tempo di ritorno in esse non risulta ammissibile alcun intervento di trasformazione urbanistica. A tal fine devono essere richieste una esauriente progettazione orientata al miglioramento delle caratteristiche idrauliche e debbono essere precisate adeguate prescrizioni concernenti la bonifica e prevenzione del rischio idraulico; cioè lo studio deve contenere un progetto di massima degli interventi di bonifica, i costi ritenuti necessari per tale operazione, i metodi di controllo ed i tempi necessari ad una verifica degli effetti dell'intervento stesso. Al loro interno sono consentite solo ristrutturazioni edilizie ed interventi di risanamento conservativo.

7) Le condizioni alla trasformabilità, gli interventi consentiti e le prescrizioni con il rispetto delle quali essi risulteranno ammissibili, il livello di fattibilità di ciascuna categoria di essi, sono comunque specificati nella *Relazione di fattibilità geologica*, nell'*Appendice A - Schede di fattibilità*, nell'*Appendice B - Abaco della fattibilità*, e nella *Carta della fattibilità* in scala 1:2.000 del RU (Elab.E).

Capo II - La trasformabilità

Art.25 – Le classi di fattibilità geologica

- 1) La fattibilità è determinata secondo l'individuazione di quattro classi:
- 2) **Classe I senza particolari limitazioni**: equivale a livelli di rischio rischio irrilevante (R_0) ottenuto con costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili. Essa può essere ottenuta per interventi conservativi anche in aree ad elevata pericolosità, corrisponde a previsioni che non hanno incidenza geologica in quanto realizzabili senza modifiche morfologiche, ambientali, senza incrementi di carico sul terreno e senza interferenze con il regime idrogeologico ed idraulico delle acque. Quando necessario la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto può essere ottenuta tramite raccolta di notizie; i calcoli geotecnici e di stabilità, la valutazione di spostamenti derivati da letteratura esistente, possono essere ammessi, ma solo se accompagnati da apposita relazione tecnica che indichi chiaramente le fonti e ne motivi la validità delle soluzioni progettuali e delle scelte tecniche assunte.
- 3) **Classe II con normali vincoli da precisare a livello di progetto**: equivale a livello di rischio basso (R_1) raggiungibile in aree non conosciute a sufficienza anche se ipotizzabili a bassa pericolosità. Le condizioni geologico-tecniche sono apparentemente stabili, ma su essi permangono dubbi da chiarire a livello di indagine geognostica di supporto alla pianificazione edilizia; il livello di rischio risulta socialmente tollerabile e non sono necessarie, per esso, attività di prevenzione particolari. Corrisponde a previsioni ed interventi compatibili con la situazione attuale di stabilità, con le caratteristiche meccaniche dei terreni e con il buon regime delle acque, prescrivendo il mantenimento delle condizioni in atto. Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area complessiva; il progetto si deve basare su apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi conoscitivi prepedutici, finalizzata alla verifica delle condizioni di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione degli interventi di trasformazione.
- 4) **Classe III fattibilità condizionata**: è indicativa di un livello di rischio medio-alto (R_2) definibile dalle conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area, rischio socialmente non tollerabile e perciò necessitano attività preventive. In tali zone non sono presenti fenomeni attivi, ma le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione, o essere interessato da episodi di alluvionamento e/o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali. Tale attribuzione consiste nella previsione di interventi anche di non eccessivo impegno, in aree soggette a notevole vulnerabilità, comunque a previsioni ed interventi con sicura interazione geologica o ambientale, quantificabile solo con verifiche. Tipologie e modalità esecutive delle previsioni sono subordinate ad approfondimenti contestuali alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi o alla progettazione per gli interventi diretti. Le indagini di approfondimento sono da condurre a livello d'area nel suo complesso, sono da prevedere interventi di bonifica e miglioramento dei terreni, l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno, verifiche di stabilità dei versanti, misure di sicurezza nei confronti del rischio idraulico. Tutto questo costituisce un preciso vincolo per l'esecuzione del progetto, per il rilascio della concessione edilizia o altro titolo richiesto dalle norme vigenti.
- 5) **Classe IV fattibilità limitata**: equivale a livello di rischio elevato (R_3), ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classi 4 e 4i di pericolosità), o prevedendo utilizzazione di elevato tenore di vulnerabilità, in aree a pericolosità

medio-bassa. In queste aree sono da prevedersi, già a livello di strumento urbanistico generale, specifiche indagini geognostiche e quant'altro necessario per precisare i termini de problema: in base ai risultati dovrà essere predisposto un progetto degli interventi di bonifica e/o consolidamento, nonché suggerimenti riguardo tecniche fondazionali particolari con programmi di monitoraggio e controllo per la valutazione dell'esisto di tali interventi.

Art. 26 – L'attribuzione delle classi di fattibilità geologica

- 1) Il territorio comunale è stato tutto suddiviso, secondo le indicazioni del PS in classi di pericolosità geologica e idraulica, al fine di determinare le condizioni di compatibilità con esse di ogni intervento. La fattibilità consegue alla pericolosità sovrapponendo la tipologia stimata di previsione urbanistica. Per ogni intervento di cui è possibile l'individuazione urbanistica viene redatta una scheda contenente la valutazione degli effetti e l'apposita disciplina prescrittiva inerente la trasformazione in progetto (nuovi insediamenti, nuove infrastrutture, interventi di sostituzione, ecc..).
- 2) Oltre a tale analisi (*Appendice A - "Schede di fattibilità"*) il Regolamento Urbanistico rappresenta cartograficamente (Elab.E in scala 1:2.000) ogni intervento di progetto, individuandolo con un numero progressivo di riferimento (arabo), e con un numero a cui corrisponde una classe di fattibilità stimata (romano). Per le previsioni attualmente non ubicabili, e per le scelte che potrebbero essere introdotte, il Regolamento Urbanistico contiene un quadro sinottico orientativo per l'attribuzione della classe di fattibilità stimata rispetto una vasta gamma di potenziali trasformazioni urbanistiche (*Appendice B "Abaco della Fattibilità"*).
- 3) Nelle aree collinari (estese per la massima parte del territorio comunale) l'attribuzione alla classe III comporterà sempre la redazione di una verifica di stabilità del versante supportata da specifiche indagini geologiche geotecniche orientate alla realizzazione di opere di stabilizzazione e contenimento del versante, e/o all'utilizzazione di tecniche di fondazione particolari. Per le aree in classe IV sono da definire già in sede di pianificazione specifiche indagini geognostiche mirate all'individuazione dei livelli di pericolosità e rischio, alla progettazione e realizzazione di interventi di mitigazione e bonifica più opportuni, ed alla predisposizione di sistemi di monitoraggio per la verifica della validità delle scelte progettuali compiute.
- 4) Il territorio comunale di Londa ricade in classe sismica 2 per la Del. C.R. n° 94/85 per cui agli interventi di nuova edificazione ed agli interventi di ampliamento delle strutture esistenti ubicati in zone collinari particolarmente acclivi, anche se ricadenti in classe 2 di pericolosità, deve essere assegnata una classe di fattibilità III. Infatti in queste parti di territorio, in caso di evento sismico, si possono avere condizioni di amplificazione sismica per effetti morfologici, litologici in conseguenza dei quali si possono presentare fenomeni di instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali, e/o fenomeni franosi.
- 5) E' chiaro che nel processo di attribuzione della classe di fattibilità oltre a quanto contenuto ai commi 3 e 4 del presente articolo, per quanto concerne le condizioni di pericolosità geologica se un'area ricade in una zona di fondovalle (anche se di estensione limitata) dovrà essere sempre verificata la carta della pericolosità idraulica e quella dei contesti idraulici, in riferimento agli ambiti definiti ai sensi della Del. C.R. n° 12/00, in maniera da applicare, in caso affermativo, le prescrizioni ed i vincoli di cui all'artt.17 e18 delle presenti norme.
- 6) In riferimento alle trasformazioni urbanistiche nelle zone di fondovalle da attribuire ad una classe di fattibilità III, si dovrà prevedere un posizionamento dell'opera di previsione con un franco di quota di almeno 0.5 m.l. rispetto al battente di piena atteso e/o l'individuazione di aree da destinarsi a interventi di regimazione idraulica.
- 7) In caso di attribuzione di classe di fattibilità IV, dovranno essere redatte puntuali verifiche idrauliche orientate all'individuazione e al dimensionamento degli interventi strutturali necessari alla riduzione del

rischio idraulico, da realizzarsi almeno in concomitanza dei suddetti interventi di trasformazione urbanistica. In queste zone non dovranno essere realizzati impianti tecnologici a livello di piani interrati o scantinati. Tali locali dovranno comunque essere impermeabilizzati per superare eventuali problemi di ristagno dovuti al ridotto funzionamento della rete drenante superficiale e gli accessi dovranno essere realizzati in modo da impedire l'entrata alle acque in caso di esondazione tramite soglie. I piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo al piano terra.

8) Per l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici dei quali non sia presente la *scheda di fattibilità* relativa, non quantificabili e non puntualmente individuabili in cartografia, la fattibilità consegue dalla valutazione complessiva delle analisi geologiche del Piano Strutturale in rapporto al tipo di intervento, e può essere ricavata dalla griglia categoria di intervento/pericolosità, che si ritrova nell'*Appendice B Abaco della fattibilità*. I relativi progetti dovranno essere comunque obbligatoriamente accompagnati da relazione geologica di fattibilità che confermi o modifichi, motivatamente, la classificazione risultante dalla suddetta griglia ed assegni le relative prescrizioni costruttive coerenti con il contesto.

9) In caso di interventi che interessino zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà far riferimento alla classe più elevata per l'attribuzione della classe di fattibilità.

ALLEGATO 1



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle
Politiche Territoriali
e Ambientali

Area Pianificazione del territorio

da citare nella risposta

Prot. ^{104/} 37532/06

Data 8/9/2003

Allegati

Risposta al foglio 20085/400/07 del 19.11.2002

Oggetto: risposta a quesito in merito all'articolo 77 del PIT

Rif. prot. 104/43654/06

Ing. Leandro Benincasi
Responsabile dell'Ufficio
Regionale per la tutela del
Territorio di FIRENZE
SEDE

Con la presente si trasmette copia del verbale della conferenza dei servizi interna del 24.3.2003 con la quale si fornisce la risposta al quesito indicato in oggetto.

Il responsabile dell'Area
Pianificazione del Territorio
Ing. Pier Luigi Giovannini

LP/lp
P. Benincasi

REGIONE TOSCANA
UFFICIO REGIONALE
PER LA TUTELA DEL TERRITORIO DI FIRENZE

12 SET 2003

Prot. N. 15395
Tit. 400 Cat. 07 Cl. 03

SILVONLINI + BALLERINI

ING. BENINCASI

12 SET 2003

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 2111
<http://www.regione.toscana.it>



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIPARTIMENTO
DELLE POLITICHE TERRITORIALI
E AMBIENTALI

Area Pianificazione del territorio

Verbale della conferenza dei servizi interna del 24.3.2003, ai sensi della legge regionale n. 76/96, convocata in merito al quesito posto dall'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze sull'interpretazione dell'articolo 77 del PIT.

Il giorno 24.3.2003 alle ore 14.00, nella sala riunioni del Dipartimento delle Politiche Territoriali Palazzo B, settimo piano, regolarmente convocati, sono convenuti e presenti:

Ing. Pier Luigi Giovannini	Responsabile dell'Area Pianificazione del territorio,
Arch. Francesco Caputo	Responsabile della U.O.C. Sperimentazione e verifica della Pianificazione,
Arch. Marco Gamberini	Responsabile della U.O.C. Attività di supporto alla Pianificazione,
Arch. Adriano Poggiali	Responsabile della U.O.C. Indirizzi della Pianificazione Regionale e Provinciale,
Dott. Lorenzo Pieraccini	Funzionario dell'Area Pianificazione del Territorio, convocato al fine di verbalizzare

Risulta assente, sebbene ugualmente convocato:

Arch. Paolo Lorenzetti	Responsabile della U.O.C. Valutazione delle risorse e pianificazione strategica.
-------------------------------	--

Prende la parola l'Arch. Poggiali il quale spiega che l'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze ha chiesto chiarimenti in ordine al significato da attribuire ai termini "nuove previsioni" e "nuove costruzioni" contenuti nei commi 4 e 5 dell'articolo 77 del PIT.

Com'è noto, l'articolo 77, posto all'interno del Capo I, recante "Misure di Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali" del titolo VII, stabilisce le salvaguardie per l'ambito B, il quale comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (di cui all'allegato 4 e 5 del PIT stesso).

Il comma 4 prevede che le salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico individua, nel suddetto ambito, nuove previsioni per le zone C, D, F esclusi i parchi o in caso di nuove infrastrutture che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche.

Non costituiscono nuove previsioni le modifiche alle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a 200 mq.

Il quinto comma prevede che le salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni in ambito B degli strumenti urbanistici, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.

La salvaguardia opera in modo tale da subordinare l'approvazione delle previsioni citate all'impossibilità di interventi alternativi di recupero nel tessuto urbano, alla necessità, per ragioni di pubblico interesse, di localizzare le stesse nell'ambito in questione, all'effettuazione di una specifica

indagine idrologico-idraulica con valutazioni del possibile rischio idraulico con tempi di piena duecentennali.

In presenza del rischio, lo strumento urbanistico deve prevedere e localizzare gli interventi per la regimazione delle acque.

L'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze ha fatto notare che la realizzazione di alcune nuove infrastrutture, in particolare i parcheggi e la viabilità a raso, pur non comportando, a suo dire, trasformazioni morfologiche, aumenta i beni esposti al rischio e quindi il rischio complessivo.

Quanto sopra può esporre maggiormente la Regione al risarcimento dei danni in caso di alluvione.

Infatti grava sulla Regione l'onere della manutenzione delle opere idrauliche di quarta e quinta categoria di cui al R.D. 523/1904 e di quelle non classificate.

In particolare è rilevato che i cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti con conseguente creazione di nuove zone C, D, F, su una superficie coperta complessiva superiore a 200 mq, spesso con piani di recupero di ex edifici industriali ed artigianali, innalzano il rischio suddetto.

Viene citata la sentenza del Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche n. 1/2000, con la quale la Regione Toscana è stata condannata ad un ingente risarcimento del danno provocato dall'esondazione del Torrente Vingone nel Comune di Lastra a Signa, per responsabilità derivante dalla cattiva manutenzione delle opere idrauliche, con conseguente distruzione di manufatti (ancorché abusivi) e di coltivazioni di basilico.

I presenti preso atto del contenuto del quesito, unanimemente ritengono che:

- 1) La realizzazione di parcheggi e di viabilità a raso deve intendersi trasformazione morfologica (del territorio) e come tale è soggetta all'applicazione della salvaguardia di cui all'articolo 77 del PIT per l'ambito B.
- 2) La salvaguardia si estende alle zone C,D,F (escluso i parchi) di nuova previsione, indipendentemente dall'entità della superficie coperta che si intende realizzare. Si intende nuova previsione quella relativa a zone non previste dallo strumento urbanistico generale a partire dall'entrata in vigore del PIT.
- 3) La salvaguardia non si applica alle modifiche delle previsioni suddette già esistenti, cioè non di nuova introduzione, a condizione che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a 200 mq.
- 4) La salvaguardia si applica alle nuove previsioni di zone A,B,E, a condizione che la superficie coperta interessata superi i 500 mq. Per queste zone, al di sotto dei 500 mq di superficie la salvaguardia non si applica né per le nuove previsioni né per le modificazioni delle previsioni già esistenti compresi i mutamenti di destinazione d'uso, ma la loro realizzabilità può essere limitata o condizionata dagli stessi strumenti urbanistici anche in relazione alle esigenze di tutela dai fenomeni idraulici.

Letto, approvato e sottoscritto

Ing. Pier Luigi Giovannini

Arch. Francesco Caputo

Arch. Marco Gamberini

Arch. Adriano Foggiali

Il funzionario verbalizzante dott. Lorenzo Pieraccini

Titolo III

Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti

Capo I - Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione delle aree e la difesa dell'ambiente

Sezione I
Generalità

Art. 27 Centri abitati

1) Il presente RU contiene il perimetro dei centri abitati come da Delibera della Giunta Municipale n° 167 del 06.07.1993, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 4 del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285.

2) All'interno dei centri abitati, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal PS per ciascuna Utoe, sono individuate le seguenti aree distinte in Cartografia nelle tavv. in scala 1/2000 con apposito simbolo grafico:

- Tessuti storici;
- Tessuti consolidati;
- Ambito di reperimento del Parco delle fiabe;
- Aree di trasformazione urbanistica (AT):
 - a) " " " mediante intervento diretto
 - b) " " " mediante strumento urbanistico attuativo
 - c) " " " mediante piano di recupero;
- Frange urbane;
- Spazi aperti integrativi degli insediamenti;
- Aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse generale:
 - a) Aree a verde pubblico e attrezzato;
 - b) Parcheggi pubblici;
 - c) Attrezzature scolastiche;
 - d) Attrezzature collettive e di interesse generale;
- Impianti e servizi tecnologici;
- Aree produttive artigianali e industriali;
- Aree pubbliche centrali degli insediamenti.

3) Nei centri abitati degli insediamenti urbani e degli abitati minori non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui **al comma 1 dell'art. 46²**.

² Osservazione n°3

Art. 28 La classificazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani e abitati minori

1) Il presente RU, sulla base della individuazione contenuta nel PS di manufatti e siti di rilevanza ambientale e storico-culturale meritevoli di tutela, elencati in apposito allegato del PS, e secondo i contenuti prescritti al comma 2 dell'art. 10 delle Norme del PS, definisce la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla LR n° 52/99 e agli artt. 13 e 14 del precedente Titolo I. La classe di ciascun edificio è riportata con il corrispondente numero romano e apposito simbolo grafico nelle Carte di scala 1:2.000 del presente RU. Per gli edifici ricompresi nel territorio aperto valgono le corrispondenze specificate ai commi successivi.

2) La rilevanza storica dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, è verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore al 1960;
- coerenza tipologica, formale e strutturale;
- tecniche costruttive tradizionali;
- impiego di materiali locali.

3) Sono distinte le seguenti classi di immobili, definite dalla valutazione combinata del rapporto con il contesto, della qualità architettonica e della rilevanza storica dell'edificio:

- edifici di rilevante valore: **classe I**, edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 e/o del titolo I del D. Lgs. 490/1999 di particolare interesse storico-architettonico;

- edifici di valore: **classe II**, edifici di interesse storico architettonico;

- edilizia ordinaria tradizionale: **classe III**, edifici di interesse morfo-tipologico;

- edilizia recente o alterata: **classe IV**, edifici di scarso interesse architettonico;

4) Sono classificati di classe I gli edifici di rilevanza storica e culturale e di peculiarità tipologica e morfologica. Vi rientrano gli edifici ed i complessi, insieme alle loro pertinenze, che assumono, per gli elementi originari, un particolare valore di testimonianza storica e architettonica, nonché di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale. Salvo diversa specifica indicazione, per tali edifici vincolati, ai sensi della L.1089/39 e/o del titolo I del D. Lgs. 490/1999, sono ammessi interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c di cui al precedente art. 13.

5) Sono classificati di classe II gli edifici generalmente riferibili al catasto toscano fino al catasto italiano di impianto, principale connotazione, insieme alle loro pertinenze, dell'ambiente urbano. Salvo diversa specifica indicazione, per tali edifici sono ammessi interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c di cui al precedente art. 13.

6) Sono classificati di classe III gli edifici analoghi a quelli di classe II, maggiormente riconducibili all'edilizia ordinaria tradizionale. Salvo diversa specifica indicazione, per tali edifici sono ammessi interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c di cui al precedente art. 13.

7) Sono classificati di classe IV gli edifici che provengono da alterazioni dei caratteri originari del patrimonio precedente al 1960, o di formazione successiva e recente. Per tali edifici sono ammesse tutte le trasformazioni di cui al precedente art. 13 e le trasformazioni di cui alle lettere e ed *f* del comma 1 e lettera *a* del comma 3 bis di cui al precedente art. 14.

8) Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proprie proposte di classificazione dell'immobile stesso, anche in difformità dalla classificazione vigente³.

³ Osservazione n° 87

Art. 29 *Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati*

- 1) Per le nuove costruzioni, realizzate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico e pertanto non classificate, sono ammissibili tutti gli interventi di trasformazione, con esclusione degli interventi di cui alle categorie d5 e d6 definite all'art. 13 delle presenti Norme.
- 2) Per gli edifici non rilevati dal PS e dal presente RU, qualora il soggetto avente titolo non si avvalga della facoltà di cui al seguente comma terzo, sono ammissibili gli interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c dell'articolo 13.
- 3) Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proprie proposte di classificazione dell'immobile stesso, anche in difformità dalla classificazione vigente.
- 4) La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente, nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale e culturale, non consentito dalla classificazione.

Art. 30 ***Specifiche disposizioni per la conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente***

1) Oltre alle prescrizioni di cui all'articolo 13, gli interventi di tipo a1, a2, b, c, relativi agli edifici di classe I, II e III, devono osservare le ulteriori prescrizioni di cui alle Sezioni I e II del Capo II del presente Titolo.

2) Oltre alle prescrizioni di cui all'articolo 13, gli interventi di tipo a1, a2, b relativi agli edifici di classe IV, devono osservare le ulteriori prescrizioni di cui alla Sezione III del Capo II del presente Titolo.

Art. 31 Aree pertinenziali all'interno dei centri abitati

1) Nelle aree pertinenziali ricadenti all'interno dei centri abitati è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storica e testimoniale :

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi);
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei;
- i cancelli;
- le pavimentazioni;
- gli arredi fissi in genere.

2) E' ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi e percorsi a condizione che sia garantito il mantenimento degli elementi di cui al comma 1 e siano utilizzate tecniche costruttive coerenti con il contesto. E' ammessa altresì - nei casi previsti dalle presenti norme - la costruzione di piscine, quando rispondenti alle prescrizioni di cui all'art. 90 ed a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al comma 1.

3) Salvo specifica disposizione del presente RU, non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente.

Sezione II
Gli ambiti di tutela - La conservazione e la trasformabilità

Art. 32 Tessuti storici

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 17 delle Norme del PS, all'interno dei centri abitati con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000 del RU. Sono caratterizzate da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente RU e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita);
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- di interesse generale;
- parcheggi;
- verde privato;
- verde pubblico attrezzato.

3) Gli interventi disciplinati puntualmente all'art. 13 del presente RU sulla base della classe di ciascun edificio, riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e degli spazi di pertinenza.

4) Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla L.R. n. 39/94 come modificata dall'art. 42 della L.R. n. 52/1999 ed è soggetto, anche in assenza di opere, alla disciplina dei titoli abilitativi contenuta nella L.R. n. 52/1999.

5) In riferimento alle condizioni di degrado esistente, sono individuate con apposito perimetro le aree di degrado sottoposte a piano di recupero, assimilate alla zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/78 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/80.

Art. 33 Tessuti consolidati

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 17 delle Norme del PS, all'interno dei centri abitati, con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000 del RU. Sono tessuti in prevalenza riferibili alla crescita urbana post-bellica, con presenza di forme insediative consolidate anche se con caratteristiche discontinue. All'interno sono comunque riconoscibili aree con assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria.

2) All'interno dei tessuti consolidati sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente R.U. e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita);
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- di interesse generale;
- parcheggi privati;
- verde privato;
- verde pubblico attrezzato.

3) Gli interventi urbanistico-edilizi ammessi riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme, nonché la eventuale nuova edificazione in aree interstiziali inedificate, come disciplinato al seguente art. 40.

4) Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla L.R. n. 39/94 come modificata dall'art. 42 della L.R. n. 52/1999 ed è soggetto, anche in assenza di opere, alla disciplina dei titoli abilitativi contenuta nella L.R. n. 52/1999.

Art. 34 Ambito di reperimento del Parco delle fiabe

1) Si intende l'ambito territoriale che comprende e circonda i corsi d'acqua e il lago all'interno dell'insediamento urbano del Capoluogo. Il perimetro di tale ambito è definito nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* del RU di scala 1:2.000.

2) La complessiva configurazione dell'ambito di cui al presente articolo è sottoposta a piano attuativo; l'organizzazione e l'uso degli spazi a fini di fruizione collettiva devono prevedere soluzioni con i contenuti culturali, naturalistici, sportivi e ricreativi descritti nella Scheda dell'UTOE B, parte II, punto 2.3.1.2 del PS.

Art. 35 *Aree pubbliche centrali degli insediamenti*

1) Costituiscono le parti dello spazio pubblico degli insediamenti caratterizzate da rilevanza storica, simbolica, funzionale, di cui all'art. 17 comma 9 lettera a) delle norme di PS. Nei limiti di cui al comma terzo del presente articolo, dovrà essere favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- la sosta di relazione con eventuale esclusione del traffico motorizzato;
- le manifestazioni pubbliche sociali e culturali;
- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi nel rispetto delle norme di cui al Regolamento Edilizio del Comune.

2) Tali aree sono distinte in cartografia nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* di scala 1/2000 con apposito simbolo grafico.

3) All'interno di tali aree devono essere conservati: le pavimentazioni, gli elementi di decoro e di arredo, le recinzioni e le alberature aventi rilevanza di memoria storica e/o rilevanza paesaggistica.

4) Per le aree pubbliche centrali degli insediamenti l'Amministrazione comunale promuove progetti unitari di riqualificazione, finalizzati al recupero degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo, alla razionalizzazione e riqualificazione della segnaletica stradale e delle insegne, alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

5) Per le finalità di cui al comma precedente, in riferimento alla aree pubbliche centrali del Capoluogo, l'Amministrazione Comunale approva, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale 26 luglio 1999 n° 4, un Programma per la tutela e la valorizzazione del centro storico, esteso all'area definita nel RU "Tessuti storici", e per favorire il mantenimento o ripristino delle funzioni tradizionali, con particolare riguardo per i piani terreno degli edifici da destinare esclusivamente al piccolo artigianato ed agli esercizi commerciali di vicinato.

Art. 36 Spazi aperti integrativi degli insediamenti

1) In conformità con quanto disposto dall'art. 17 delle norme di PS, comma 9, e al fine di salvaguardare un equilibrato rapporto tra *insediamenti urbani* e *territorio aperto*, per le aree interne al perimetro dei centri abitati, marginali o intercluse (aree di sfrido stradale, aree incolte, aree abbandonate, aree boscate o coltivate all'interno o sul contorno degli insediamenti, aree occupate da manufatti precari, ecc.), devono essere previste sistemazioni in forme decorose con funzione di protezione ecologica e di filtro dagli agenti inquinanti sia degli insediamenti che delle formazioni paesistiche ed ambientali contigue.

2) Tali aree sono distinte in cartografia alle tavv.1/2000 del RU con apposito simbolo grafico.

3) Le attività ammesse riguardano :

- agricoltura;
- orticoltura amatoriale;
- giardinaggio;
- parcheggio;
- ricreative e relativi servizi;
- verde pubblico attrezzato;
- residenza in edifici esistenti

4) Tali attività devono perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni agrarie esistenti, nonché il recupero e la riqualificazione delle parti degradate.

5) Non è ammessa la nuova edificazione ivi compresi gli annessi, fatta eccezione per i manufatti precari di cui all'art. 89 e per gli edifici di servizio connessi alle attività ricreative; non sono ammessi inoltre depositi all'aperto di merci e materiali di qualsiasi tipo.

Art. 37 Aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse generale

1) Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi e, più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

2) Esse si articolano nella seguenti specifiche funzioni-destinazioni distinte nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* in scala 1/2000 con apposito simbolo grafico:

- aree a verde pubblico;
- aree a verde pubblico attrezzato;
- parcheggi pubblici;
- attrezzature scolastiche;
- attrezzature di interesse generale.

3) Con apposito simbolo sono distinti in cartografia gli impianti esistenti e quelli di progetto.

4) Le aree pubbliche per attrezzature e servizi di progetto, oltre quelle ricomprese in strumenti urbanistici attuativi, sono le seguenti:

Attrezzature scolastiche	mq.	2.745	
Verde pubblico attrezzato	mq.	49.754	19.119⁴
Parcheggi	mq.	45.521	15.345⁵
Attrezzature di interesse generale	mq.	3.904	
Ampliamenti del cimitero	mq.	1.486	

⁴ Osservazione n° 134

⁵ Osservazione n° 51

Art. 38 Aree produttive

- 1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione.
- 2) All'interno di tali aree, distinte nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* di scala 1/2000 con apposito simbolo grafico, sono ammesse le seguenti attività:
 - produzione industriale;
 - produzione artigianale;
 - commercio;
 - deposito coperto e scoperto;
 - residenza in edifici esistenti;
 - terziario.
- 3) Il RU definisce nella suddetta cartografia con apposito simbolo grafico e numerazione le aree di trasformazione urbanistica AT destinate a nuova edificazione produttiva, distinguendo tra quelle attuabili mediante intervento diretto o strumento urbanistico attuativo.
- 4) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica di cui al precedente comma, il RU definisce con valore prescrittivo il volume edificabile, con le condizioni di cui al successivo art. 40.
- 5) Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono ammesse tutte le trasformazioni di cui al precedente art. 13 e le trasformazioni di cui alle lettere e del comma 1 e lettera a del comma 3 bis di cui al precedente art. 14, nonché, previo programma di sviluppo e riorganizzazione produttiva da allegare al progetto edilizio in cui si dimostri il fabbisogno di aumento volumetrico, le trasformazioni di cui alla lettera f del comma 1 e lettera c del comma 5 del medesimo art. 14.

Art. 39 *Aree sottoposte a Piano di recupero*

1) Le aree caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, ecc., sottoposte a Piano di recupero, sono distinte con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/2.000 del RU e sono definite al successivo art. 40.

2) Le aree di degrado ambientale di cui all'art. 23 delle presenti norme sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n° 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della LR n° 59/1980.

Sezione III
Gli ambiti di trasformazione - La riqualificazione e la nuova costruzione

Art. 40 Aree di trasformazione urbanistica (AT)

- 1) All'interno dei perimetri dei centri abitati il RU individua con appositi segno grafico e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante strumento attuativo, mediante Piano di Recupero o mediante intervento diretto.
- 2) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica il RU definisce il volume edificabile e le destinazioni ammissibili. Per le più significative aree di trasformazione il RU definisce al seguente comma 5 specifiche prescrizioni e criteri orientativi degli assetti insediativi perseguiti, in coerenza con i principi stabiliti dal PS.
- 3) Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/80.
- 4) Per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione.
- 5) Le aree di trasformazione urbanistica (AT) sono distinte nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* di scala 1/2000. Per le seguenti AT valgono le prescrizioni e i criteri orientativi di seguito attribuiti per ciascuna:

AT 1 - Capoluogo, Via degli Imberti -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: 1.500 mc.

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva deve essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali. Per le porzioni a maggiore acclività del comparto oltre ai contenuti sopra definiti dovranno anche essere previste indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, che dovranno contenere valutazioni degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica oltre che a dettagliate informazioni inerenti i problemi di stabilità del versante, ottenute per mezzo di verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a nord del Capoluogo; miglioramento della viabilità. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva del nuovo edificato si configuri come "borgo di collina" correttamente inserito nell'ambiente naturale circostante e nel contiguo sistema agrario dei terrazzamenti e risulti compiuto

sia negli spazi pubblici che privati; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 2 - Capoluogo, Via di Campobello - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: ~~4.100~~ **1400** mc⁶.

NP: 2

Fattibilità: Area caratterizzata da normali vincoli da precisare a livello di progetto; nella fase di progettazione deve essere preventivamente redatta idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e cedimenti differenziali. La fase esecutiva degli interventi dovrà risultare caratterizzata anche dal riordino del microreticolo superficiale dell'area ed alla corretta regimazione delle acque superficiali, con attenzione alla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 3 - Capoluogo, loc. "Casaccia" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: 1.900 mc.

NP: 2

Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali, eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. In conseguenza delle modifiche apportate dagli interventi urbanistici di progetto, la fase esecutiva degli interventi dovrà risultare caratterizzata anche dalla corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nella sua interezza e dal riordino del reticolo superficiale, con attenzione ai recapiti di indirizzo delle acque meteoriche.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti del Capoluogo. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva del nuovo edificato si configuri come "borgo di collina" correttamente inserito nell'ambiente naturale circostante e risulti compiuto sia negli spazi pubblici che privati; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

⁶ Osservazioni n° 89 e n° 90

AT 4 - Capoluogo, loc. "Gorazzaio" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: 700 mc.

NP: 2

Fattibilità: La fattibilità risulta con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali, eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Si segnala la necessità di impegnare le porzioni di comparto eventualmente caratterizzate da maggiori acclività, con destinazioni d'uso di più basso impatto (verde privato, attrezzato, aree pedonali,...). Per l'intero comparto la fase esecutiva degli interventi dovrà risultare caratterizzata anche dalla corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme e dalla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

AT 5 - Capoluogo, loc. "Casa Nuova" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, turistico-ricettiva, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Volume complessivo: ~~6.000~~ **2.800** mc⁷

NP: 2/3

Fattibilità: La progettazione del piano attuativo deve essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Tali indagini devono essere orientate a verificare la presenza o meno degli accumuli detritici e finalizzate alla valutazione della necessità o meno di fondazioni profonde e/o opere di sostegno. Risultano necessarie, oltre ai contenuti sopra definiti, anche apposite indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla valutazione degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica; inoltre tali indagini dovranno contenere precise informazioni sulla soluzione dei problemi inerenti la stabilità del versante, ottenute per mezzo di verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che per gli interventi urbanistici, anche per le eventuali opere necessarie alla stabilizzazione del pendio ed alla corretta regimazione delle acque superficiali. Per le porzioni del comparto nelle quali si intenda proporre un utilizzo di basso impatto (verde pubblico, verde di corredo,...) la fattibilità risulta con normali vincoli da precisare a livello di progetto (Fatt.II).

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità con aree boscate.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a sud del Capoluogo mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di col-

⁷ Osservazione n° 176

lina”; miglioramento della viabilità di connessione; rafforzamento dell’armatura arborea per mitigare gli effetti dell’edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 5 bis - Capoluogo, loc. “Casa Nuova” - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell’azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc. 1.000

NP: 2/3

Fattibilità: La fase di progettazione degli interventi urbanistici deve essere preceduta da un’idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Tali indagini devono essere orientate a verificare la presenza o meno degli accumuli detritici e finalizzate alla valutazione della necessità o meno di fondazioni profonde e/o opere di sostegno. Oltre a quanto sopra definito, risultano necessarie anche apposite indagini geognostiche di dettaglio estese all’area nel suo complesso, orientate alla valutazione degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica. Tali indagini dovranno anche contenere precisi approfondimenti inerenti le soluzioni dei problemi di stabilità del versante ottenuti per mezzo d’idonee verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto: il tutto finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, se necessario, anche all’individuazione delle eventuali idonee opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell’edificato; contiguità con aree boscate.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a sud del Capoluogo mediante l’uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della “casa di collina”; rafforzamento dell’armatura arborea per mitigare gli effetti dell’edificato.⁸

AT 6 – Caiano - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell’azione di trasformazione: Edificazione residenziale, turistico-ricettiva, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Volume complessivo: mc. 2.000 **2.800 (Delib. C.C. n° 5 del 31.01.2000)⁹**

NP: 2

Fattibilità: Vista l’estensione del comparto e l’entità della possibile area di trasformazione, considerate le modificazioni indotte, la fattibilità risulterà condizionata alla redazione in sede di progettazione esecutiva, delle apposite indagini geognostiche d’approfondimento inerenti l’area nel suo complesso, orientate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei materiali (valutazione spessori, capacità portanti, valutazione cedimenti e cedimenti differenziali) ed alla conoscenza del comportamento dei terreni rispetto alla sollecitazione sismica. Inoltre le indagini dovranno contenere precise informazioni sulla soluzione di problemi inerenti la stabilità del versante, consistenti in verifiche di stabilità per lo stato attuale e stato di progetto. Tutto ciò da prodursi con gli strumenti urbanistici attuativi, e finalizzato alla correttezza e funzionalità sia di scelte progettuali e modalità costruttive degli interventi stessi,

⁸ Osservazione n° 125

⁹ Osservazione n° 132

che delle eventuali opere necessarie alla stabilizzazione e consolidamento del pendio ed alla corretta regimazione delle acque superficiali nell'area di trasformazione nel suo insieme.

Risorse coinvolte: suoli distesi sul versante occidentale del Poggio di Caiano e alle pendici dell'edificato storico.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di collina" con un rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 7 - Rata - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 5 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: ~~Edificazione~~ **Area per attrezzature di interesse generale costituita da verde attrezzato per l'ubicazione di una struttura leggera in legno a copertura mobile, senza edificazione fissa e ad utilizzo ricreativo estivo da destinare ad attività ricreative di interesse generale** della Comunità di Rata.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 300.

NP: 1

Fattibilità: La fattibilità risulta condizionata alla realizzazione di una struttura provvisoria, leggera di basso impegno urbanistico e ad utilizzo stagionale. La progettazione dovrà essere preceduta da attente valutazioni sull'indagine geognostica in corso nella zona limitrofa, mirata alla definizione dell'entità del fenomeno franoso in atto nelle sue parti contermini, individuate come riattivazione di preesistente paleofrana generalizzata, lungo la pendice. L'indagine dovrà inoltre anche orientare la scelta delle soluzioni progettuali per la regimazione ed il riordino delle acque superficiali lungo il versante; essa dovrà contenere un livello d'attenzione per la tutela della qualità delle acque profonde, in funzione delle condizioni di permeabilità dei luoghi e quindi anche di vulnerabilità all'inquinamento. Per le caratteristiche geomorfologiche di tale area si sottolinea l'opportunità di un utilizzo nel suo insieme di basso impatto urbanistico (aree a verde attrezzato percorsi pedonali, aree a verde pubblico e/o privato, ecc.). La parte settentrionale del comparto nelle vicinanze del fosso non dovrà essere occupata da interventi d'alcun tipo almeno per una fascia di 10 m. l dal ciglio di sponda del corso d'acqua. Il livello di fattibilità sopra definito è da intendersi condizionato, da parte dell'Amministrazione Comunale, nella fase di progettazione esecutiva, all'ubicazione di un inclinometro in posizione opportuna necessario al monitoraggio costante della pendice, ad integrare il sistema di tre strumenti già in funzione in loc. La Riccia: tutto ciò con l'obiettivo di creare un sistema organico di monitoraggio, opportunamente strutturato per il controllo nel tempo del fenomeno franoso in atto.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

AT 8 – Capoluogo, zona campo sportivo - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione produttiva, servizi ed attrezzature per lo sport, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: tipologia edilizia che assicuri un disegno complessivo dell'area ad isolati o blocchi chiusi e che garantisca il giusto rapporto tra edificato e spazi pubblici.

Volume complessivo: mc. 12.000 per attività produttive, comprensivi delle quantità già esistenti.

NP: 2/3

Fattibilità: Per la progettazione dello SUA risulteranno necessarie indagini geologico-tecniche di dettaglio a livello d'area complessiva, finalizzate: (d) alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei materiali (valutazione spessori depositi incoerenti) e loro comportamento rispetto alla sollecitazione.

ne sismica, con attenzione all'eventuale presenza della falda e al suo andamento piezometrico ai fini geotecnici. Inoltre in relazione alla verifica idraulica del t.Moscia condotta (a) le trasformazioni edilizie previste nell'area del comparto oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo risultano condizionate alla definitiva messa in sicurezza dell'area dall'inondazione per mezzo d'interventi strutturali individuati dallo studio idrologico/idraulico condotto. Essi consistono in: 1) rifacimento del ponte, sezione Mo19, con spalle più arretrate (indicativamente la luce dovrà essere portata da 14 a 18 m); 2) contestuale sistemazione dell'intorno del ponte attraverso riprofilatura locale del tratto compreso tra le sezz.

Mo 17 e Mo 21 per uno sviluppo di circa 130 m. con arretramento medio del ciglio spondale di 4-5 m ad ottenere una pendenza della scarpa di 1:2.

In sede di strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto un progetto ad un livello di dettaglio che definisca le modalità costruttive ed i criteri d'intervento, il quale dovrà comunque essere approvato dall'autorità idraulica competente. Per quanto attiene la porzione (b) si evidenzia che nell'ambito A1 non è ammesso alcun intervento se non quelli di demolizione di edifici esistenti senza ricostruzione, interventi di regimazione idraulica e comunque soltanto quelli volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. Per quanto riguarda i primi 4 m.l. dal ciglio di sponda non sono consentite modifiche morfologiche di alcun genere, neanche piantumazioni d'alto fusto, per preservare l'accessibilità per la manutenzione ai sensi del R.D.n.523/1904. Ai fini della tutela della risorsa, dovrà essere condotta anche un'indagine idrogeologica, per approfondire la conoscenza delle condizioni locali, valutare l'influenza del prelievo periodico e concentrato d'acqua sulle caratteristiche tecniche dei materiali e limitare o condizionare, con opportune tecniche di protezione e modalità realizzative, le attività che prevedano l'utilizzo di prodotti a rischio contaminazione delle acque, impone cioè opportune misure di sicurezza anche ai fini di isolare eventuali serbatoi e/o depositi di sostanze pericolose (chimici o sostanze inquinanti, in presenza di verificate condizioni di elevata vulnerabilità).

Risorse coinvolte: suoli pianeggianti contigui al Torrente Moscia ed a margine dell'edificato; contiguità con l'area destinata ad attrezzature sportive e ad un punto di presa acquedottistico.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti ad ovest del Capoluogo; miglioramento dell'offerta di aree produttive; completamento delle aree a verde pubblico attrezzato per lo sport mediante un incremento, anche al coperto, pari almeno al 20% della superficie già esistente.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi; attenta valutazione dell'estensione delle aree demaniali.

AT 9 – Capoluogo, zona cimiteriale - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1-scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: ampliamenti del cimitero comunale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: specialistica

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, per le parti edificate. Gli interventi inoltre risultano condizionati (b) ad apposite indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla soluzione di problemi inerenti la stabilità del versante in funzione dell'entità degli sbancamenti necessari (verifiche di stabilità sia nello stato attuale che in quello di progetto), finalizzate per i pendii rocciosi alla previsione degli interventi necessari ad orientare correttamente le scelte progettuali, a definire le idonee modalità costruttive per le opere di stabilizzazione del pendio, e per la corretta regimazione delle acque superficiali. Infine, per la porzione scelta ai fini dell'inumazione, la progettazione deve essere preceduta da indagini idrogeologiche che valutino e verifichino la profondità ed oscillazione della falda, e che, in funzione della tipologia dell'intervento e della situazione locale, siano orientate alla protezione della risorsa idrica, con particolare riguardo alle

normative specifiche sui cimiteri (D.P.R.295/90) inerenti la tutela delle acque sotterranee e la litologia dei terreni di inumazione.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato in prossimità di un punto di presa acquedottistico.

AT 10 - Capoluogo, Via di Arnodi - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 800

NP: 2

Fattibilità: In fase di piano attuativo risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello di area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità dei carichi esercitati dalle opere e la natura dei terreni. Tali indagini per i pendii rocciosi ed in presenza di coltri detritiche dovranno essere mirate alla valutazione degli spessori delle stesse e delle loro condizioni di stabilità. Le indagini dovranno cioè contenere verifiche di stabilità del versante, nello stato naturale ed in quello di progetto comprendendo la trattazione degli aspetti sismici, necessarie alla valutazione delle condizioni locali ed alla scelta degli interventi di stabilizzazione necessari; inoltre dovranno orientare correttamente le scelte progettuali, e delineare modalità costruttive, tipologie e dimensionamento delle opere di stabilizzazione e consolidamento del pendio, ed anche per tutte le valutazioni inerenti la corretta regimazione ed il riordino delle acque superficiali, comprese le considerazioni inerenti la capacità ricettiva dei recapiti naturali.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato e contigui ad aree con sistemazioni agrarie.

AT 11 – Rincine, Parrocchia di S. Elena - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione di una struttura da destinare ad attività parrocchiali.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 350

NP: 1/2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere redatta previa predisposizione di indagine geognostica certificante stratigrafia, caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, valutazione degli spessori delle coltri detritiche ai fini dell'interpretazione del loro comportamento in presenza di sollecitazione sismica, e contenente sufficienti indicazioni ai fini della corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante stesso. Infine si prescrive che l'utilizzo del comparto escluda nella parte meridionale la destinazione edificatoria, mantenendo una fascia di inedificabilità almeno di dieci metri dalla sponda del fosso, prevedendo per queste parti di territorio impieghi di tipo conservativo o di basso impatto (porzioni a verde di corredo, verde pubblico, percorsi pedonali e/o ciclabili,...).

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 12 – Rincine, loc. Rimbecchia, "Casa Bernardi" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata

Volume complessivo: mc 2.000

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere conseguente alla redazione di indagine geognostica certificante stratigrafia, caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, piezometria a fini geotecnici, valutazione degli spessori delle coltri detritiche ai fini dell'interpretazione del loro comportamento in presenza di sollecitazione sismica; eventualmente anche consistente in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Le indagini dovranno dare risposte anche rispetto alla corretta regimazione delle acque superficiali presenti lungo il versante stesso ed alla minimizzazione della impermeabilizzazione. Esse inoltre dovranno essere orientate alla corretta riorganizzazione del reticolo superficiale e degli idonei recapiti per le acque meteoriche derivate dalla riorganizzazione del comparto.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un'area delle espansioni recenti mediante progetto unitario affinché l'insieme risulti ordinato e compiuto nella disposizione plano-altimetrica e nell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi pubblici e privati.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 12bis - Rincine, loc. Rimbecchia, "Casa Bernardi" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 500

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere conseguente alla redazione di indagine geognostica certificante stratigrafia, caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, piezometria a fini geotecnici, valutazione degli spessori delle coltri detritiche ai fini dell'interpretazione del loro comportamento in presenza di sollecitazione sismica; eventualmente anche consistente in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Le indagini dovranno dare risposte anche rispetto alla corretta regimazione delle acque superficiali presenti lungo il versante stesso ed alla minimizzazione della impermeabilizzazione. Esse inoltre dovranno essere orientate alla corretta riorganizzazione del reticolo superficiale e degli idonei recapiti per le acque meteoriche derivate dalla riorganizzazione del comparto.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 13 – Rincine, loc. "Il Pozzo" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione per attività residenziali e/o turistico-ricettive e/o didattico-formative e attrezzature connesse, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Volume complessivo: mc 2.500

NP: 2/3

Fattibilità: Per la maggior parte del comparto la fattibilità risulta con normali vincoli da definirsi a livello di progettazione esecutiva: qui il piano attuativo deve essere redatto previa realizzazione di indagine geognostica certificante stratigrafia, caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni volte alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, piezometria a fini geotecnici, valutazione degli spessori delle coltri detritiche ai fini dell'interpretazione del loro comportamento in presenza di sollecitazione sismici, eventualmente consistente anche in indagini estensive

con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Per le restanti porzioni di comparto, la progettazione risulterà condizionata anche alla verifica di stabilità generale del versante nello stato naturale ed in quello di progetto comprendendo gli aspetti sismici, in relazione all'entità degli sbancamenti e dei fronti di scavo. Nel loro insieme le indagini dovranno anche servire ad orientare la progettazione esecutiva alla corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante stesso e alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione prodotta dalla trasformazione urbanistica dell'intero comparto.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato, contiguità con aree boscate.

Obiettivi di riqualificazione: recupero complessivo e riordino dell'area per il miglioramento dell'offerta residenziale e/o ricettiva e/o didattico-formativa di un settore contiguo al Parco. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva si configuri come "borgo" compiuto sia negli spazi pubblici che privati.

AT 14- Capoluogo, loc. "La Torre" -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento: ~~strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata~~ **intervento diretto.**

Tipologia: ~~un unico edificio a pianta regolare con composizione architettonica e disposizione plano-altimetrica che richiami la tipologia edilizia degli insediamenti di alta collina della tradizione locale.~~ **edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiama il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale¹⁰.**

Volume complessivo: mc 1.200.

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, alla valutazione delle problematiche di stabilità (verifiche di stabilità) lungo il versante in situazione attuale e nella fase di progetto, in relazione agli interventi, specie agli sbancamenti, sulla base delle quali operare le scelte inerenti le opere necessarie alla sistemazione generale del versante ed alla bonifica degli eventuali dissesti presenti nell'area, soprattutto in relazione alle condizioni di stabilità dei pendii rocciosi, comunque orientate al generale riordino della microregimazione delle acque meteoriche ed all'utilizzo di tecniche costruttive tendenti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione superficiale.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità visiva con edifici di valore storico.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 15 - Capoluogo, via di Varena -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 800.

NP: 2

¹⁰ Osservazione n° 157

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali. Inoltre la progettazione esecutiva dovrà essere orientata a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e riordinare il microreticolo superficiale, con attenzione alla ricettività dei recapiti naturali prescelti per le acque meteoriche.
Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

AT 15bis¹¹ - Capoluogo, via di Varena -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento: intervento diretto.

Volume complessivo: mc 400.

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da un'idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, ed orientata a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e riordinare il microreticolo superficiale, con particolare attenzione alla ricettività dei recapiti naturali prescelti per le acque meteoriche ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Vista l'acclività e l'evidenza di antiche condizioni d'instabilità, sono da ritenersi necessarie anche indagini di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla valutazione degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica, le quali contengano opportune verifiche di stabilità del versante nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 16 - Capoluogo, loc. "La Vigna" -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 1.000.

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, alle scelte progettuali orientate alla minima impermeabilizzazione dei suoli, alla definizione delle opere necessarie al generale riordino della regimazione delle acque superficiali. Inoltre la progettazione esecutiva dovrà essere orientata a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e riordinare il microreticolo superficiale, con attenzione alla ricettività dei recapiti naturali prescelti per le acque meteoriche.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 17 - Capoluogo, via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Demolizione degli immobili esistenti, ricostruzione dei volumi demoliti con destinazione produttiva/residenziale e relativi servizi.

¹¹ Osservazione n° 79

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano di recupero).

Volume complessivo ricostruibile: max volumetria esistente.

Fattibilità: La fattibilità del piano di recupero è da considerarsi per una porzione limitata con normali vincoli da precisare a livello di progetto: la progettazione dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali. Per quanto concerne le porzioni contermini al corso d'acqua (interessate dall'ambito A1) esse non debbono essere destinate ai fini edificativi, neanche allo spostamento e/o traslazione di volumi presenti altrove all'interno del comparto: si evidenzia infatti che nell'ambito A1 non è ammesso alcun intervento se non quelli di demolizione di edifici esistenti senza ricostruzione, interventi di regimazione idraulica e comunque soltanto quelli volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. Per quanto riguarda i primi 4 m.l. dal ciglio di sponda non sono consentite modifiche morfologiche di alcun genere neanche piantumazioni d'alto fusto, per preservare l'accessibilità per la manutenzione ai sensi del R.D.n.523/1904. Infine per la porzione ricadente nell'ambito B viste le considerazioni dell'allegato studio idraulico del T.Moscia, valutata la non incidenza dei livelli di piena con i tempi di ritorno analizzati (20, 100, 200), in essa valgono le prescrizioni definite sopra per la Fatt.III e la trasformabilità sarà condizionata al rispetto di esse.

Risorse coinvolte: suoli all'interno dell'edificato; contiguità con il Torrente Moscia.

Obiettivi di riqualificazione: recupero complessivo e riordino dell'area, riqualificazione di un settore urbano interessato da interventi tipologicamente incongrui nel contesto dell'abitato, attualmente profondamente degradato e sottoutilizzato; miglioramento delle qualità estetiche di un settore contiguo al centro storico del Capoluogo mediante la realizzazione di un edificio a corte dove gli spazi interni possano essere utilizzati anche per fini pubblici e assicurando sempre la continuità della viabilità pubblica.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 18¹² – Capoluogo, Via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, **realizzazione e cessione al Comune di un percorso attrezzato pedonale (una fascia profonda 6 ml) tra via Roma e l'area fluviale sul lato dell'AT18 posto ad ovest, nonché cessione di una fascia esterna di terreno profonda ml 2 lungo via Roma che sarà utilizzata dal Comune per la riorganizzazione di tale importante viabilità urbana.**

Procedimento : ~~intervento diretto~~ **strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata**

Volume complessivo: mc 500.

NP: 2

Fattibilità: In fase di progettazione esecutiva saranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni e commisurate all'entità dei carichi esercitati dalle opere ed alla natura dei terreni interessati. Tali indagini dovranno essere inoltre finalizzate alla valutazione degli spessori dei depositi incoerenti e del loro comportamento rispetto alla sollecitazione sismica: con particolare attenzione all'eventuale presenza della falda e al suo andamento piezometrico ai fini geotecnici. Gli interventi edilizi previsti nell'area del comparto risultano quindi da collocarsi nella parte settentrionale del comparto, al confine con la strada statale. Le porzioni contermini al corso d'acqua devono essere esclusivamente destinate ad utilizzi conservativi e/o di basso impatto: si evidenzia infatti che nell'ambito A1 (graficamente riportato nell'Elab.F1, tav1) non è ammesso alcun intervento se non quelli di demolizione di edifici esistenti

¹² Osservazione n° 134

senza ricostruzione, interventi di regimazione idraulica e comunque soltanto quelli volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. Inoltre nella fascia cartografata in FIII sono consentiti interventi esclusivamente di tipo conservativo (zone a verde pubblico, standards urbanistici, percorsi pedonali e/o ciclabili). Per quanto riguarda i primi 4 m.l. dal ciglio di sponda non sono consentite modifiche morfologiche di alcun genere neanche piantumazioni d'alto fusto, per preservare l'accessibilità per la manutenzione ai sensi del R.D.n.523/1904.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 19 – Capoluogo, Via della Costituzione -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata

Volume complessivo: mc 1.000

NP: 2

Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà riorganizzare la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti delle acque meteoriche. Infine, viste le particolari condizioni d'acclività, sono da predisporre verifiche di stabilità del versante in precedenza ed in conseguenza degli interventi urbanistici.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un'area delle espansioni recenti mediante progetto unitario affinché l'insieme risulti ordinato e compiuto nella disposizione plano-altimetrica e nell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi pubblici e privati.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi; attenta valutazione dell'estensione delle aree boscate.

AT 20 – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 400 **900**¹³.

NP: 2

Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà porre commisurata attenzione alla corretta regimazione delle acque superficiali lungo il versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti finali delle acque meteoriche.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 21 – Capoluogo, Via di Casa Nuova -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

¹³ Osservazione n° 114

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 300.

NP: 2

Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà riorganizzare la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti delle acque meteoriche.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 22 – Capoluogo, Via di Casa Nuova -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 800.

NP: 2

Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà riorganizzare la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti delle acque meteoriche.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 23¹⁴ – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento: intervento diretto.

Volume complessivo: mc 400.

NP: 2

Fattibilità: In fase di progettazione attuativa risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità della porzione di comparto destinata all'edificazione ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Tali indagini devono essere orientate a verificare la presenza o meno degli accumuli detritici e finalizzate alla valutazione della necessità o meno di fondazioni profonde e/o opere di sostegno. Inoltre esse dovranno essere mirate alla valutazione degli spessori delle eventuali coltri detritiche e della loro stabilità: dovranno cioè contenere verifiche di stabilità del versante nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali compresa la riorganizzazione dei recapiti delle stesse.

¹⁴ Osservazione n° 50

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; attenta valutazione dell'estensione delle aree boscate.

AT 24¹⁵ – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento: intervento diretto.

Volume complessivo: mc 300.

NP: 2

Fattibilità: In fase di progettazione urbanistica risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità della porzione di comparto destinata all'edificazione ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. La porzione del comparto destinata all'edificazione deve essere mantenuta ad almeno 10 m lineari dalla scarpata particolarmente acclive che delimita il comparto nel suo margine orientale. Tale fascia potrà essere esclusivamente destinata ad utilizzi conservativi e/o di basso impatto (utilizzo a verde di corredo, standards,..ed in tal senso assumere un livello di Fatt.I). In conseguenza delle modifiche apportate dagli interventi la progettazione dovrà risultare caratterizzata anche da verifiche di stabilità del versante a livello di area complessiva, nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali compresa la riorganizzazione dei recapiti delle stesse gravanti sul versante.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

AT 25¹⁶ – Capoluogo, Via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione produttiva e residenziale.

Procedimento: intervento diretto.

Volume complessivo: mc 2000 per attività produttive e mc 300 per unità residenziale.

NP: 2

Fattibilità: In fase di progettazione attuativa risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità della porzione di comparto destinata all'edificazione. Tali indagini inoltre dovranno essere mirate alla valutazione degli spessori delle eventuali coltri detritiche e della loro stabilità: dovranno cioè contenere verifiche di stabilità del versante nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali compresa la riorganizzazione dei recapiti delle stesse. Dovrà essere comunque prevista un'adeguata sistemazione della scarpata a sud del comparto e l'intervento edificatorio sarà da collocarsi almeno a dieci metri lineari a monte del ciglio di tale scarpata (area individuata nell'elaborato grafico).

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

¹⁵ Osservazione n° 127

¹⁶ Osservazione n° 139

Art. 41 *Frangie urbane*

1) Sono aree interne ai centri urbani ai sensi dell'art. 17 delle norme di PS, distinte in cartografia con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000. Sono aree di formazione recente sostanzialmente prive di ordinamenti morfologici e di una coerente struttura dello spazio pubblico.

2) Con esclusione delle parti sottoposte a trasformazione urbanistico-edilizia di cui all'art. 40, nelle aree di frangia si applicano i comma secondo, terzo e quarto dell'art. 33. Sono altresì consentite le attività produttive industriali di cui all'art. 38.

Art. 42 Orti urbani

- 1) Salva diversa specifica indicazione gli orti urbani sono consentiti all'interno degli *Spazi aperti integrativi degli insediamenti* di cui all'art. 36 delle presenti Norme.
- 2) L'esercizio di tale attività amatoriale è subordinato al rispetto dei limiti di cui ai precedenti artt. 17 e 18 ed alle ulteriori seguenti condizioni:
 - è ammessa la suddivisione in lotti da realizzare con recinzioni vegetali di altezza non superiore a m 1,00;
 - sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali interni accessibili dalla via pubblica e la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali .
- 3) Non è ammessa nessuna nuova costruzione, ad eccezione dei manufatti precari di servizio con le caratteristiche di cui all'art. 89 .

Sezione IV
Traffico. Approvvigionamento e smaltimento. Telecomunicazioni

Art. 43 *Le strade pubbliche*

- 1) La viabilità principale del territorio comunale è quella definita all'art. 19 delle Norme del PS.
- 2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.
- 3) Quando rivestano caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati i seguenti elementi:
 - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte e i segnali di viaggio;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

Art. 44 *Impianti e servizi tecnologici.*

1) Sono le aree pubbliche o private destinate alla depurazione nonché i nodi delle reti di distribuzione dell'energia e delle telecomunicazioni.

2) La realizzazione di impianti e servizi tecnologici, oltre alle vigenti norme tecniche specifiche, deve verificare le seguenti ulteriori condizioni:

- non devono determinarsi sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti ed in particolare alle opere di sistemazione quali muri a retta, terrazzamenti, viabilità campestre;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- siano rispettate le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- siano previste opportune schermature di essenze vegetali arboree autoctone o naturalizzate.

Art. 45 ***Il trasporto di energia***

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

2) Linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle aree con sistemazioni agrarie storiche in territorio aperto; dei parchi e giardini storici; delle pertinenze degli edifici di rilevanza ambientale e storico-culturale di cui agli artt. 28 e 78 delle presenti Norme, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrate in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Art. 46 Ripetitori, , antenne radiotelevisive e centraline per telefonia mobile, impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile, antenne e parabole riceventi della radio e della televisione¹⁷

1) Possono essere localizzate nel territorio comunale le attrezzature e gli impianti relativi alla telecomunicazione, **quali ripetitori, impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile**, con esclusione delle seguenti aree:

- a) aree con sistemazioni agrarie storiche;
- b) tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti delle reti di sentieri e percorsi escursionistici di cui all'art. 13 del PS;
- c) parchi e giardini storici;
- d) aree di interesse archeologico;
- e) centri abitati;
- f) aggregati rurali storici;
- g) strade vicinali, relativamente al tracciato e ad una fascia di mt. 10 per ogni lato;
- n) pertinenze degli edifici di rilevanza ambientale e storico-culturale del territorio aperto.

2) Nelle **restanti** aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al ~~presente articolo~~, è prescritta una distanza minima di mt. 250 dagli edifici destinati ad ospitare persone, **salva diversa distanza prescritta dalle norme vigenti in materia.**

3) **Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale devono essere posizionate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.**

4) **Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.**

5) **Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma 1 e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.**

6) **Quale sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su**

¹⁷ Osservazione n° 3

murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

7) Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente RU (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

Capo II - Disposizioni edilizie

Sezione I

Prescrizioni e modalità d'intervento per la conservazione e manutenzione.

Edilizia ordinaria tradizionale.

Edilizia speciale, monumentale o atipica storica di valore o di rilevante valore.

Art. 47 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista

1) Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista presenti nei prospetti esterni dell'edilizia ordinaria tradizionale, di tipo rurale o urbano, e dell'edilizia speciale, monumentale o atipica storica. Di tali paramenti non è consentita l'intonacatura.

2) Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a cucì-scucì con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura. In particolare si dovranno impiegare mattoni pieni fatti a mano per le murature in mattoni o miste, conci e pietrame sbozzato di tipo tradizionale locale negli altri casi.

3) Sia per i paramenti in mattoni stuccati che in pietrame rabboccato a raso sasso, è consentita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture, che non dovrà tuttavia essere generalizzata ma limitata esclusivamente ai tratti mancanti o più degradati. I paramenti in pietrame del tutto privi di tale finitura non dovranno essere rabboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti netti. I giunti dei paramenti in mattoni da cortina o in pietra da taglio dovranno essere stuccati a raso della faccia vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

4) Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere colorazioni simili a quelle delle malte esistenti. Non sono consentite stilature, fugature o stuccature realizzate con l'impiego di malte cementizie.

5) Potranno essere demolite o rimosse le parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture estranee ai tipi di paramento sopra individuati. Non dovranno essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, di lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici. La pulitura dei paramenti a cortina o in pietra concia dovrà essere eseguita con le modalità di cui al successivo art. 50.

6) Il consolidamento delle murature con paramento originale a faccia vista può essere realizzato, oltre che con reintegrazioni a cucì e scucì, con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, avendo cura di evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della faccia vista. E' consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e dei relativi paletti o piastre di ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici o altro elemento decorativo presente in facciata. Non è consentito l'inserimento, nei paramenti a faccia vista, di eventuale cordolo o architrave in metallo o calcestruzzo armato, o altro elemento strutturale di grosse dimensioni.

Art. 48 Murature di prospetto con paramento originale intonacato

1) Nelle facciate di edifici prospicienti lo spazio pubblico che presentano una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive modificazioni oramai storicizzate, eventualmente caratterizzata da elementi quali cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta di calce e finitura analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

2) Ove non sia possibile il mantenimento, è consentita la demolizione e il successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.

3) Nei prospetti prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in genere, si dovrà provvedere al ripristino degli intonaci che risultano in gran parte caduti, o demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce superstiti. In mancanza di questi, l'intonaco dovrà essere ripristinato secondo il tipo tradizionale.

4) Gli intonaci al civile dovranno essere rifatti con arriciatura in malta comune e finitura formata da una sottile colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciata al frattazzo, previa eventuale rabbocatura o rinzaffo in malta bastarda. Gli intonaci "a stucco" saranno formati con calce e polvere di marmo e lisciati col frattazzo metallico.

5) Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco dovrà essere steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di fasce di guida.

6) Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza. Dovranno essere reintonacati i semplici frammenti e le tracce delle strutture precedenti prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.

Art. 49 *Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature*

1) Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

a) "pittura a fresco", formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;

b) "pittura a calce", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

2) Su vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si dovranno applicare esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibile in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si potranno adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente, di colore bianco calce. Nel caso di intonaci cementizi lasciati al grezzo si potrà provvedere alla stesura di una colletta colorata in pasta, unendo alla malta i colori necessari.

3) In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale delle facciate aventi caratteri architettonici unitari e la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata.

4) Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. In mancanza di queste, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori tradizionali dell'edilizia locale.

5) Le nuove tinteggiature non dovranno essere date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma a "velatura", ossia diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo, che dovrà essere comunque di colore bianco calce.

Art. 50 Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista

- 1) Dovranno essere conservati gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio o altro materiale lasciato a vista, delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Per detti elementi sono consentite esclusivamente idonee operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuali reintegrazioni delle parti mancanti o gravemente deteriorate, secondo le modalità di cui ai successivi commi del presente articolo.
- 2) Gli elementi inseriti a raso di murature con paramento intonacato che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc., dovranno essere intonacati insieme al restante paramento.
- 3) Ove necessario, gli elementi in pietra conca, in laterizio o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nell'esatta collocazione originaria, previa esecuzione di accurati rilievi grafici e fotografici con numerazione dei singoli pezzi.
- 4) Le reintegrazioni delle parti mancanti o gravemente deteriorate, in ragione dell'ampiezza delle lacune, potranno essere eseguite a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità, comunque in modo da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatica, oltretutto compatibili per caratteristiche fisico-chimiche.
- 5) La pulitura, specie se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque ad elementi già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita con estrema accortezza, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti. Altri sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per elementi lisci di materiale duro e compatto in perfetto stato di conservazione.

Art. 51 Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente

- 1) Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati in muratura intonacata ed eventualmente modanata, come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.
- 2) Nel caso risulti indispensabile la loro rimozione, detti elementi dovranno essere fedelmente ricostruiti sulla base di un accurato rilievo grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio o mediante l'esecuzione di calchi.
- 3) Gli elementi decorativi realizzati in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia vista, dovranno essere ripristinati con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato.
- 4) Dovranno altresì essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaro-scuro avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, ecc., le quali non potranno essere rimosse e ripristinate ma esclusivamente conservate anche se ridotte in frammenti.

Art. 52 Aperture di prospetto ed elementi di contorno

- 1) Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che per notazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successivi interventi organici.
- 2) Dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati come indicato ai precedenti articoli tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.
- 3) Gli elementi superstiti di aperture modificate per successivi interventi di epoca storica potranno essere conservati ed eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia vista; dovranno invece essere ricoperti ove siano inseriti in prospetti intonacati e compiutamente definiti.
- 4) Nei prospetti compiutamente definiti di qualsiasi epoca storica, sia con paramento intonacato sia a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.
- 5) La modifica o lo spostamento di aperture semplicemente architravate e contornate in muratura grezza, nonché la realizzazione di nuove aperture dello stesso tipo, sono ammesse esclusivamente nei prospetti con paramento originario in muratura grezza privi di elementi architettonici qualificanti, purché non risulti complessivamente più di un'apertura per ogni 10 mq di prospetto. Sia le nuove aperture che quelle modificate dovranno essere realizzate con riprese del paramento murario e nel rispetto degli allineamenti verticali ed orizzontali esistenti in facciata.

Art. 53 *Infissi vetrati e serramenti*

1) Gli infissi di tipo tradizionale esistenti potranno essere restaurati o sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo; dovranno comunque essere restaurati i telai con modanature complesse, le imposte decorate, i vetri piombati di fattura tradizionale. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate di origine medievale, quelle munite di grate o inferriate originali in ferro lavorato a mano e le finestre di edifici appartenenti al tipo edilizio della casa rurale tradizionale.

2) In caso di sostituzione gli infissi e le relative imposte dovranno essere esclusivamente in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle Pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"). Negli edifici appartenenti al tipo edilizio della casa rurale tradizionale è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato.

3) Dovranno essere in ogni caso oggetto unicamente di restauro i serramenti di particolare qualità, in essenze legnose pregiate o particolari modanature, analogamente a cancelli, grate in genere e inferriate originali in ferro battuto o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in forme semplici, in ferro verniciato.

Art. 54 *Balconi ed aggetti orizzontali*

1) Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

2) In caso di intervento dovranno essere comunque eliminati gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

Art. 55 Coperture tradizionali a falde inclinate

1) Dovrà essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione di coperture a falde inclinate, a capanna o a padiglione, nelle dimensioni, raccordi, pendenze, quote di imposta e materiali tradizionali.

2) **In caso di reintegrazione**, dovrà essere conservato il manto di copertura di tipo tradizionale, in coppi ed embrici o in lastre di pietra locale, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento **comportante il rifacimento totale**, i manti in materiale differente.¹⁸

3) La gronda dovrà essere conservata nella forma, configurazione e aggetto preesistente; i correnti "a sporgere" dovranno essere del tipo semplice cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, come ville e case padronali, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Nei casi in cui si renda necessario, a fini di consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di coronamento in c.a., questo dovrà essere ricavato nello spessore del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a cm. 10.

4) Dovranno essere oggetto solo di restauro o reintegrazione le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti di copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulti comunque esternamente visibile all'estradosso o all'intradosso. L'eventuale "gioghetto" (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna) deve essere ripristinato nelle forme tradizionali (embrici o lastre di pietra locale sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm. 20 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

5) I vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

6) È consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive nel caso di sottotetti comunque non praticabili o controsoffittati.

7) Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3, sia in caso di restauro sia di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati delle strutture lignee di tettoie, aggetti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.

8) E' ammessa l'utilizzazione di materiali coibenti termoisolanti in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici.

¹⁸ Osservazione n° 2

Art. 56 Accessori di copertura ed aggetti verticali

1) Sopra le falde dei tetti non sono consentiti: la realizzazione di nuovi volumi emergenti o terrazze; l'installazione di antenne paraboliche¹⁹, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti. Sono consentiti nuovi camini, canne di esalazione ed antenne di sezione sottile. In caso di intervento di restauro dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue recenti.

2. In caso di interventi, eventuali elementi costruttivi di tipo tradizionale, quali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi e altri corpi emergenti, dovranno essere conservati e restaurati come indicato ai precedenti articoli.

¹⁹ Osservazione n° 3

Art. 57 Rifacimento e riordino di coperture già manomesse

1) È consentito il rifacimento delle strutture di copertura già sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessarie per esigenze statiche o funzionali, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

a) le falde dovranno essere raccordate con soluzioni a capanna riunite al colmo, a padiglione o a semi padiglione con inclinazioni e sporgenze di gronda orientati verso i prospetti principali dell'edificio;

b) la pendenza dovrà essere mantenuta tra il 27 ed il 35 per cento;

c) le quote d'imposta potranno essere ridotte o aumentate per non più di 50 cm, solo nel caso di edifici con prospetti intonacati e privi comunque di cornici sottogronda, anche semplicemente dipinte.

2) Alle sporgenze, ai manti di copertura ed agli altri elementi accessori e di finitura si applicano le norme di cui ai paragrafi precedenti. In caso di intervento, dovranno comunque essere rimosse tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse secondo le indicazioni che precedono.

Art. 58 Terrazze e coperture piane

1) In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni i con materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

2) Salvo diversa indicazione di eventuale piano di recupero, sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari e ai sensi del RE.

Art. 59 Murature e divisori interni

- 1) Dovranno essere conservati all'interno degli edifici di cui alla presente Sezione, ed eventualmente consolidate e reintegrate come indicato secondo i vari casi ai precedenti articoli, le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o storicizzato.
- 2) Dovranno essere conservati i muri divisori, o che delimitano controsoffitti voltati, dipinti o comunque decorati.
- 3) E' consentita la demolizione, la modifica e l'eventuale spostamento dei muri divisori che non presentino le suddette condizioni, nonché di tutte le strutture sostituite o aggiunte in epoca recente. In ogni caso tali interventi devono risultare comunque pregiudizievoli per singoli elementi di pregio o ambienti qualificanti unitariamente definiti. I muri divisori e i rivestimenti che occultano superfici decorate o alterano ambienti unitariamente definiti dovranno essere rimossi.
- 4) Potranno essere demoliti e rifatti gli intonaci e le tinteggiature interne, escluse le parti interessate da decorazioni, che sono da restaurare con le opportune modalità.
- 5) Per le aperture, le porte e gli infissi collocati all'interno degli edifici, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 52 e 53.

Art. 60 Solai, controsoffitti e pavimenti

- 1) Dovranno essere conservati i solai tradizionali su orditure lignee, sia nei tipi di particolare pregio che ordinari con travicelli e impalcato in legno o laterizi, con intradosso a vista.
- 2) Gli interventi di riparazione, consolidamento ed eventuale miglioramento a fini antisismici, in relazione alle varie esigenze, saranno dei seguenti tipi:
 - a) interventi localizzati di rafforzamento, reintegrazione o sostituzione di parti della grossa e media orditura, inflesse, sovraccaricate, ammalorate o comunque fatiscenti;
 - b) consolidamento generale del piano impalcato, per incrementarne la rigidezza;
 - c) collegamento coi muri portanti e coi solai complanari contigui.
- 3) In caso di rifacimento di nuovi solai in sostituzione di solai non qualificanti, non dovranno essere variate le quote in misura tale da alterare la corrispondenza con porte e finestre o altri elementi architettonici e decorativi soprastanti o sottostanti gli orizzontamenti originari.
- 4) Potranno essere demoliti e rifatti i pavimenti di fattura recente, mentre dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o ripristinati i pavimenti originali in materiale lapideo, graniglia, cotto fatto a mano o legno di tipo pregiato.
- 5) I controsoffitti piani semplicemente intonacati potranno essere rimossi o sostituiti; dovranno essere invece conservate le finte volte di mattoni in foglio nonché i controsoffitti decorati. Ove non sia possibile la conservazione, le finte volte ed i controsoffitti che fanno parte di ambienti decorati o unitariamente definiti dovranno essere comunque ricostruiti con ossatura e supporti in materiali attuali leggeri, ripristinando all'intradosso l'intonaco al civile e riapplicando eventualmente le decorazioni superstiti.

Art. 61 Archi, volte e sistemi archivoltati

- 1) Tutti gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti, se non già equilibrati da strutture adiacenti o piedritti di adeguate dimensioni, potranno essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento;
- 2) Nel caso di volte localmente depresse o lesionate per eccesso di carichi concentrati, si dovrà ovviare a tali condizioni, eliminando o riducendo i sovraccarichi oppure riportandoli sui muri portanti laterali mediante travi ausiliarie estradossali, o infine realizzando dei ridossi intradossali in muratura.
- 3) Le parti lesionate o deformate dovranno essere riparate con interventi localizzati, a seconda dell'ampiezza del danno, mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni, o parziale reintegrazione a cucì e scuci con mattoni pieni e malta di cemento, previa puntellatura della zona.
- 4) Possono essere parzialmente demolite per consentire il passaggio di scale e altre comunicazioni verticali, parzialmente soppalcate, o ripartite con tramezzi nel senso ortogonale alla generatrice, solo le volte a botte prive di decorazioni.
- 5) I sistemi di aperture archivoltate in sequenza, come i porticati e i loggiati, potranno essere rinforzati mediante la tamponatura dei vani in posizione più debole arretrata dal filo esterno e tirantata internamente. Per il consolidamento dei piedritti deformati o comunque dissestati si applicano le norme relative; potranno comunque essere mantenuti in opera eventuali speroni o muri a scarpa d'origine storica che non comportino eccessivo pregiudizio sotto il profilo estetico o funzionale.

Art. 62 Scale esterne ed interne

- 1) Sono da conservare tutte le scale esterne e interne che presentino caratteristiche architettoniche o decorative di particolare pregio. Allo stesso modo dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o ripristinati interamente i relativi elementi accessori, decorativi o di finitura, quali parapetti, balaustre, corrimano, zoccolature, gradini e sottogradini, nonché gli atri, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati.
- 2) Le strutture in muratura intonacata, o quelle in pietra o in mattoni a faccia vista, potranno essere consolidate e parzialmente reintegrate con le specifiche tecniche indicate ai precedenti articoli in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei materiali. In presenza di strutture a volta gravemente dissestate si applicano le norme di cui all'ultimo comma del precedente articolo.
- 3) E' consentito il rifacimento di scale interne con gradini in muratura sostenuti all'intradosso da travetti in legno mediante tecniche e materiali anche differenti ed eventuali modeste correzioni del rapporto tra alzate e pedate e della pendenza complessiva delle rampe, fermi restando i limiti derivanti dalla ubicazione del manufatto originale rispetto alle murature portanti.
- 4) Potranno essere demolite e sostituite le scale interne di fattura recente; dovranno in particolare essere demolite quelle inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.
- 5) E' consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate rispetto alle norme vigenti; ogni eventuale integrazione dovrà essere tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture ed elementi decorativi e finiture di particolare pregio.

Sezione II

Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata.

Art. 63 **Prescrizioni generali**

1) Il restauro e la eventuale reintegrazione delle parti dell'edificio rimaste inalterate o non sostanzialmente manomesse, dovrà essere estesa possibilmente in modo da completare intere strutture o elementi costruttivi o decorativi compiutamente definiti, siano essi riferiti ai prospetti, alle coperture, ai corpi scala e alle strutture orizzontali e verticali.

2) Tutti gli interventi di modifica e ristrutturazione dovranno garantire i raccordi e gli allineamenti delle nuove costruzioni con gli elementi superstiti in modo da consentirne la conservazione e la completa fruizione. I contorni e i giunti in comune tra le parti ricostruite e quelle conservate potranno, se necessario, essere evidenziati secondo i casi con un leggero solco o con una più ampia rientranza, per mediare con un vuoto rispettivamente l'accostamento tra vecchio e nuovo di elementi complanari o di parti e strutture situate su piani incidenti.

Art. 64 *Elementi di prospetto*

1) Se sui prospetti degli edifici non sono presenti brani di paramento, aperture, o altri elementi architettonici o decorativi qualificanti o di particolare pregio, per gli interventi di ristrutturazione si applicano le stesse norme dettate alla successiva Sezione III per l'edilizia recente.

2) Nel caso di prospetti per i quali è interamente da prevedere la conservazione, si dovranno applicare le norme di cui alla precedente Sezione I relative all'edilizia tradizionale integra.

3) Nel caso invece di commistioni nel prospetto tra parti da rinnovare ed elementi architettonici e decorativi qualificanti, dopo aver provveduto al restauro e consolidamento di tali elementi si provvederà al completamento del prospetto con una integrazione della struttura muraria che dovrà risultare accordata e cromaticamente intonata alle preesistenze ma priva di connotazioni stilistiche, secondo le specifiche indicazioni di cui all'articolo seguente.

Art. 65 *Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto*

1) Nel caso di paramenti a faccia vista, il completamento della muratura dovrà essere realizzato con materiale anch'esso a faccia vista e della stessa qualità ma leggermente differenziato nella finitura superficiale e nell'apparecchio. In particolare per i paramenti in mattoni o materiale misto si potranno impiegare mattoni pieni fatti a mano; per le murature in pietra conca squadrate o sbozzata si adotteranno rivestimenti in pietra della stessa qualità e in conci della stessa dimensione con faccia vista bocciardata o subbiat; infine per i paramenti in pietrame si potranno impiegare conci o pietrame sbozzato o tagliato a spacco; la pezzatura dei conci o del pietrame dovrà essere in generale più regolare e minuta rispetto ai paramenti originali.

2) Nel caso di prospetti intonacati, il completamento della muratura sarà realizzato anch'esso con paramento intonacato, con un intonaco a grana leggermente più grossa di quello superstite, e colorato in pasta nella stessa tonalità di colore.

Art. 66 *Nuove aperture, infissi e serramenti*

- 1) Le aperture relative alle parti modificate o ricostruite dovranno essere prive di mostre e altre connotazioni stilistiche, munite solo di soglia con gocciolatoio sopra il davanzale dei parapetti, dimensionate e disposte secondo quanto indicato alla successiva Sezione III per l'edilizia recente.
- 2) Per gli infissi e serramenti si applicheranno le stesse norme della successiva Sezione III nel caso di rifacimento dell'intero prospetto. Si dovranno invece prevedere soluzioni di tipo tradizionale secondo le indicazioni di cui alla precedente Sezione I quando vi sia nello stesso prospetto la contemporanea presenza di nuove strutture ed elementi preesistenti.

Art. 67 *Strutture ed elementi di copertura*

1) Per gli interventi relativi alle coperture si potranno applicare, negli interventi di ristrutturazione, tutte le norme relative alla successiva Sezione III, fatte salve le eventuali esigenze di conservazione di singoli elementi qualificanti o di particolare pregio, come altane, comignoli, campanili a vela, frontespizi e fastigi di coronamento, e altre strutture architettoniche emergenti dalle falde dei tetti, rispetto alle quali le nuove soluzioni di copertura dovranno risultare compatibili.

2) Nel caso di interventi riguardanti ampliamenti e sopraelevazioni recenti rispetto alle originali strutture di copertura, dovranno essere ripristinati gli sporti di gronda in origine esistenti lungo i prospetti principali dell'edificio, al di sotto delle parti oggetto di sopraelevazione.

Art. 68 *Strutture interne*

1) Per gli interventi di ristrutturazione che interessano direttamente strutture voltate, solai, controsoffitti e pareti decorate, corpi scala ed altri elementi qualificanti o di particolare pregio situati all'interno dell'edificio, le modifiche dovranno essere concepite e realizzate in modo non soltanto da garantire la conservazione di tali elementi, ma anche la eventuale reintegrazione degli ambienti e dei contesti fisici e spaziali nei quali erano in origine inseriti.

2) Nel corso dei lavori dovranno inoltre essere prese tutte le precauzioni ed approntate tutte le opere provvisoriale necessarie ad evitare danni agli elementi suddetti.

Sezione III

Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata.

Art. 69 *Rientranze, sporgenze ed allineamenti*

- 1) Per gli edifici inseriti in un contesto storico, sia nel caso di parziale ristrutturazione che di totale demolizione e ricostruzione in situ, dovranno essere rispettati gli allineamenti verticali e orizzontali esistenti fra gli edifici posti in aderenza lungo i fronti stradali.
- 2) Nei lati che prospettano su vie o spazi pubblici non sono consentiti balconi, verande, scale esterne, pensiline o altri corpi o volumi sporgenti dall'area di sedime del vecchio o del nuovo edificio in misura superiore a cm. 20, salvo quanto previsto per gli sporti di gronda e fatti salvi i vani a piano terra destinati ad esercizi commerciali. In caso di intervento dovranno comunque essere eliminati gli elementi esistenti, fra quelli sopra menzionati, che risultino occupare o aggettare sullo spazio pubblico.
- 3) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di totale ristrutturazione edilizia, i termini planovolumetrici sono definiti per ciascun nuovo edificio dal piano di recupero, nel rispetto delle indicazioni di cui sopra.

Art. 70 *Finitura dei paramenti di prospetto*

- 1) Sia negli interventi di manutenzione, che in quelli di ricostruzione o totale ristrutturazione degli edifici situati nei centri storici, tutti i prospetti dovranno essere interamente intonacati con finitura regolare a grana media e colorati in pasta in unica tinta, scelta fra quelle ricorrenti nel tratto di strada interessato e comunque intonate al colore delle facciate degli edifici adiacenti.
- 2) Sono esclusi i paramenti in muratura a faccia vista, i rivestimenti di qualsiasi genere, i colori chiari o comunque accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi, del tipo rustico, graffiato, vermiculato, ecc.
- 3) Per l'edilizia rurale dovranno invece essere previsti intonaci rustici in tinte chiare nella gamma delle terre colorate, o paramenti in pietra locale a faccia vista lavorata alla subbia o alla bocciarda grossa, in mattoni fatti a mano.

Art. 71 Nuove aperture

1) In caso di apertura di nuove porte e finestre, o di modifica di quelle esistenti, queste dovranno essere disposte nei prospetti in modo che risultino, per il possibile, della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale che verticale. La larghezza di ciascuna apertura non dovrà essere di norma superiore a ml 1,00 per le finestre e ml 2,00 per le porte dei vani situati a piano terra. Fra lo stipite di un'apertura e lo spigolo dell'edificio o lo stipite dell'apertura successiva, dovrà intercorrere una superficie piena di almeno un metro.

2) I vani di porte e finestre potranno essere contornati da mostre e cornici larghe non più di 12 cm. e aggettanti dal paramento murario non più di 3 cm., purché tutte realizzate nello stesso materiale di colore intonato a quello dei prospetti, e con lo stesso disegno liscio o semplicemente modanato.

3) I davanzali delle finestre, quando di tipo aggettante, dovranno essere muniti di una soglia con relativo gocciolatoio, con le stesse caratteristiche di cui sopra.

Art. 72 *Infissi e serramenti*

1) Gli infissi vetrati dovranno essere ad ante intelaiate, con telai di qualsivoglia disegno e materiale, purché risultino nei prospetti del medesimo edificio conformi per tipologie e colori, che dovranno essere in tinta unita e intonati al colore del paramento.

2) E' inoltre consentito l'uso di persiane e di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuali sopra-
praluce che, quale che sia il disegno e il materiale, dovranno essere colorati come previsto al precedente comma.

3) Non sono ammesse serrande avvolgibili né è consentito l'impiego di essenze lignee dolci o resinose verniciate al naturale, alluminio e altri materiali che non siano colorati nella gamma di cui sopra. Per i vani degli esercizi commerciali si applicano le norme del regolamento edilizio comunale.

Art. 73 Coperture ed elementi accessori

- 1) Le nuove strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenza prevista nel rispetto della tradizione costruttiva locale, e dovranno essere orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda realizzato come descritto al successivo comma 5 del presente articolo.
- 2) Nell'edilizia rurale in siti di pendio l'inclinazione delle falde dovrà essere orientata prevalentemente verso valle, in senso concorde alla pendenza del terreno.
- 3) Nei tessuti storici non sono consentite coperture piane, né altane, abbaini o altri corpi emergenti che interrompano l'andamento regolare delle falde, fatta eccezione per le torrette dei comignoli ed esalatori, che dovranno presentare la stessa finitura dei prospetti ed essere munite di eventuali cappelli autoaspiranti, di dimensioni comunque non superiori a quanto richiesto dalle norme d'igiene.
- 4) E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq 4,00 e complessivamente al 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite. Potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare in tal caso le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno né la percentuale complessiva di cui sopra.
- 5) Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti e comunque non oltre cm 70. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di un canale di gronda e relativi discendenti in rame o altro materiale in tinta unita di colore conforme a quello dei serramenti o del paramento di prospetto.
- 6)) **In caso di interventi estesi all'intera copertura ed in caso di realizzazione di nuove strutture di copertura,**²⁰ i manti di copertura dovranno essere unicamente di tipo tradizionale, in coppi e tegole o in lastre di pietra locale.
- 7) Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui al presente articolo.

²⁰ Osservazione n° 4

Titolo IV

Il territorio aperto e le aree protette

Capo I - Le regole per la conservazione

Art. 74 *Territorio aperto*

1) In conformità alle prescrizioni contenute nell'art. 6 delle Norme di attuazione del PS, il territorio aperto, definito in quanto esterno al perimetro dei centri abitati di cui all'art. 27 delle presenti Norme, secondo le relative delimitazioni, comprende le aree agricole e forestali, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi, sia recenti che di rilevanza storica, del territorio comunale.

2) Le regole per la tutela e conservazione delle risorse del territorio aperto sono contenute nel presente Capo I. La disciplina degli interventi ammissibili in tale ambito del territorio comunale è contenuta nel Capo II del presente Titolo IV e nel Titolo V.

**Art. 75 *Il Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi – M. Falterona – Campigna.
I Siti di interesse comunitario (SIC).***

- 1) Il perimetro del *Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi-M. Falterona-Campigna* è riportato, a mere finalità ricognitive, nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 del PS.
- 2) Nell'ambito del territorio facente parte del parco nazionale di cui al comma precedente si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 12 luglio 1993.
- 3) I SIC sono i siti di interesse comunitario (previsti dalla Direttiva 74/409/CEE) di cui all'art. 12 delle Norme di attuazione del PS, il quale riporta, con apposito perimetro nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000, le aree del SIC *Foreste Alto Bacino dell'Arno* ricadenti all'interno del territorio comunale. La descrizione del SIC è contenuta in specifica scheda allegata (elaborato b.4 del PS - Appendici).
- 4) Fatte salve in ogni caso le discipline adottate per il Parco nazionale delle Foreste Casentinesi-M. Falterona-Campigna, gli interventi di trasformazione delle aree e dei manufatti ricadenti nel suddetto SIC debbono conformarsi alle direttive regionali e a quanto previsto dal PTCP nello *Statuto del territorio*, Titolo II, cap. 8.2.

Art. 76 *“Aree fragili” da sottoporre a Programma di paesaggio*

1) Sono le aree del territorio comunale delimitate nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1: 10.000 del PS, secondo la definizione ed agli effetti dell'art. 11 delle Norme di attuazione del PTCP.

2) In conformità con le prescrizioni di cui all'art. 8 delle Norme di attuazione del PS, fino all'attuazione del Programma di paesaggio da parte degli Enti preposti, il presente RU contiene la disciplina per la tutela e le condizioni per la trasformabilità degli ambiti che compongono dette aree.

Art. 77 Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

1) Sono le parti del territorio comunale individuate nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 del PS, secondo la definizione ed agli effetti dell'art. 12 delle Norme di attuazione del PTCP.

2) In conformità con le prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme di attuazione del PS, in dette aree:

a) è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;

b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e di manufatti, compresa la realizzazione di nuovi edifici rurali, di cui sia dimostrata la necessità dal PMAA di cui al Capo II del presente Titolo IV;

c) sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici ricadenti in dette aree, con esclusione di quelli di cui all'articolo seguente, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente. Tali ampliamenti, devono evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il paesaggio e con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza. Devono altresì essere osservate le disposizioni di cui al precedente Titolo III riguardo all'uso dei materiali utilizzati, delle forme e dei colori da prevedere per il corretto inserimento ambientale di tali interventi.

d) le caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale devono essere conservate attenendosi alle prescrizioni di cui all'articolo seguente;

e) quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura paesaggistica e insediativa, né alterano la trama della viabilità storica, sono consentiti interventi di sistemazione degli spazi liberi di pertinenza degli edifici (accessi, recinzioni, ecc.), in conformità con le prescrizioni del presente RU per i manufatti e le opere che sono da prevedersi;

f) è consentita la realizzazione di spazi attrezzati per pubblica utilità e/o per attività ricreative alle condizioni imposte per le sistemazioni esterne di cui alla lettera precedente e in conformità con le prescrizioni contenute nel presente RU per tali spazi attrezzati.

Art. 78 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale ed edifici di scarso interesse architettonico nel territorio aperto.

1) Le Carte dello Statuto dei luoghi di scala 1:10.000 del PS riportano, a finalità meramente ricognitive, tali siti e manufatti meritevoli di tutela, ciascuno individuato con numerazione che rimanda ad apposito Elenco contenuto nell'elaborato b.4 del PS (Appendici).

2) Sono gli insediamenti presenti in territorio aperto fino al 1960 le cui caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche risultano di interesse culturale per rilevanza storica, secondo la definizione di cui all'art. 28 del presente RU.

3) Per gli edifici di cui al presente articolo, salvo diversa specifica disposizione del presente RU, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli elementi fisici in cui dette caratteristiche siano riconoscibili e significative, ed interventi di ripristino se alterate. La definizione delle categorie di intervento è contenuta nel precedente Titolo I.

4) Ai fini dell'ammissibilità degli interventi vale la seguente classificazione del patrimonio edilizio di rilevanza ambientale e storico-culturale in territorio aperto:

a) edifici di rilevante valore: **classe I**, edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e/o del titolo I del D. Lgs. 490/1999 di particolare interesse storico-architettonico. Salvo diversa specifica indicazione, per tali edifici sono ammessi interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c di cui al precedente art. 13.

b) edifici di valore: **classe II**, di interesse storico architettonico. Nel territorio aperto corrispondono agli edifici che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella distribuzione territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario e sono stati ricompresi dal PS nell'edificato esistente al 1900. Salvo diversa specifica indicazione, per tali edifici sono ammessi interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c di cui al precedente art. 13.

c) edilizia ordinaria tradizionale: **classe III**, sono i restanti edifici di interesse morfo-tipologico di cui all'Elenco del precedente comma 1 non ricompresi tra gli edifici di classe I e II. Nel territorio aperto corrispondono agli edifici che sono stati ricompresi dal PS nell'edificato esistente al 1960. Salvo diversa specifica indicazione, per tali edifici sono ammessi interventi di cui alle categorie a1, a2, b, c di cui al precedente art. 13.

5) Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi di pertinenza degli edifici di classe I, II e III debbono attenersi alle disposizioni di cui al comma e) dell'art. 77.

6) Oltre alle prescrizioni di cui all'articolo 13, gli interventi di tipo a1, a2, b, c, relativi agli edifici di classe I, II e III, devono osservare le ulteriori prescrizioni di cui alle Sezioni I e II, Capo II, Titolo III delle presenti norme.

7) Agli edifici in territorio aperto non ricompresi nelle classi I, II e III in quanto riconducibili all'edilizia recente o totalmente alterata, è attribuita la **classe IV** (edifici di scarso interesse architettonico). Nel territorio aperto corrispondono agli edifici che sono stati ricompresi dal PS nell'edificato realizzato successivamente al 1960. Per tali edifici sono ammesse tutte le trasformazioni di cui al precedente art. 13 e le trasformazioni di cui alle lettere e ed f del comma 1 e lettera a del comma 3 bis del precedente art. 14.

8) Oltre alle prescrizioni di cui all'articolo 13, gli interventi di tipo a1, a2, b relativi agli edifici di classe IV, devono osservare le ulteriori prescrizioni di cui alla Sezione III, Capo II del Titolo III delle presenti norme.

9) Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proprie proposte di classificazione dell'immobile stesso, anche in difformità dalla classificazione vigente.

10) La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente, nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale e culturale, non consentito dalla classificazione.

Art. 79 Aree di interesse archeologico

1) Sono le aree e i manufatti ritenuti di potenziale interesse archeologico e meritevoli di tutela la cui determinazione è contenuta nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 del PS, con apposito simbolo grafico, e in specifico Elenco (elaborato b.4 del PS - Appendici).

2) In conformità con l'articolo 11 delle Norme di attuazione del PS, in dette aree sono ammessi esclusivamente interventi ed utilizzazioni che risultino compatibili con la tutela, conservazione e valorizzazione definita dalla normativa vigente in materia, da quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, Titolo II, cap. 8.4 e dalle seguenti ulteriori prescrizioni:

g) è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;

h) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e di manufatti, compresa la realizzazione di nuovi edifici rurali, di cui sia dimostrata la necessità dal PMAA di cui al Capo II del presente Titolo IV.

Art. 80 Reti di sentieri e percorsi panoramici

1) Sono i principali sentieri, passeggiate e tratti di percorsi storici di cui all'art. 13 delle Norme di attuazione del PS. Le *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 del PS contengono la determinazione di tali reti.

2) In attuazione di quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, Titolo II e conformemente alle prescrizioni di cui al suddetto art. 13 del PS, vale la seguente disciplina:

a) sono ammessi interventi di sistemazione dei sentieri e dei percorsi, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati; sono da conservare i beni connessi (pavimentazioni, parapetti, ponti, muri di sostegno, fontane, arredi, ecc.) mediante manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli elementi fisici in cui detti beni siano riconoscibili e significativi, e/o ripristino con identici materiali se alterati;

b) è da conservare il verde connesso all'itinerario dei sentieri e dei percorsi (alberi monumentali, siepi, filari, alberature segnaletiche, ecc.); le eventuali sostituzioni devono prevedere l'uso di specie arboree ed arbustive di provenienza locale o naturalizzate;

c) sono da conservare la toponomastica storica, le visuali di pregio paesaggistico e l'andamento altimetrico della sezione dei sentieri e dei percorsi e del loro sviluppo longitudinale se motivato da ragioni di origine storica;

d) nella sistemazione dei sentieri e dei percorsi sono da favorire l'uso pedonale, ciclabile, equestre; la sistemazione di aree da destinare a strutture di servizio, se necessarie, deve prevedere l'uso di materiali della tradizione locale;

e) devono essere previsti interventi di interrimento e di razionalizzazione delle strutture portanti connesse alle reti di pubblica illuminazione e telefoniche quando gravemente compromettenti la qualità ambientale lungo i tracciati;

f) le aree attrezzate da considerare "stazioni" per la valorizzazione delle reti dei sentieri e percorsi, individuate a finalità ricognitive nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 all'interno degli abitati minori, in presenza di particolari visuali e/o di aree attrezzate, sono delimitate all'interno dei centri abitati nelle Carte di scala 1:2.000 del presente RU.

Art. 81 Protezione ambientale di strade e di corsi d'acqua

1) Per l'intera rete viaria comunale extraurbana, compresa la viabilità vicinale, la viabilità rurale storica, i percorsi e i sentieri escursionistici, ferme le disposizioni di legge in materia di fasce di rispetto, vale la seguente disciplina:

- a) deve essere salvaguardata la panoramicità delle strade alte di crinale; ogni nuova costruzione o le costruzioni esistenti trasformate, quando ammissibili dal presente RU, non debbono superare il livello stradale;
- b) devono essere conservati i boschi marginali, pur con le dovute precauzioni antincendio, nonché le alberature di decoro e le recinzioni con siepi o muri che compongono il quadro paesistico tipico locale;
- c) sono consentiti nuovi inserimenti di siepi e/o alberature a protezione di luoghi di pastura e riproduzione degli animali selvatici, e con funzione di filtro alle polveri e agli inquinanti, a condizione che vengano utilizzate specie vegetali di provenienza locale o naturalizzate;
- d) negli interventi di sistemazione di tratti stradali devono essere previste idonee soluzioni per ridurre l'impatto dovuto alle eventuali interruzioni delle vie di transito degli animali selvatici di piccola taglia.

2) Per tutti i corsi d'acqua costituenti il reticolo idrografico superficiale comunale, vale la seguente disciplina:

- a) gli interventi di trasformazione e i nuovi interventi relativi a opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, di sbarramento e simili devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la minima alterazione e il massimo inserimento ambientale;
- b) in caso di interventi di recupero ambientale, quando non in contrasto con i disposti della DCR n. 230/1994, è prescritto il mantenimento, il risanamento e il potenziamento della vegetazione ripariale autoctona, nonché il ripristino della conformazione originale delle rive e dell'assetto degli habitat faunistici e vegetazionali naturali, quando alterati;
- c) ai lati dei corsi d'acqua, ferme le disposizioni di legge in materia di fasce di rispetto, sono individuate fasce di protezione ambientale dell'ampiezza di 10 m dagli argini all'interno delle quali sono vietate le trasformazioni che non siano finalizzate alla regimazione dei corsi d'acqua pubblici o al loro impiego per fini produttivi o potabili di pubblico interesse.

3) Negli alvei compresi tra gli argini dei corsi d'acqua, vale la seguente disciplina:

- a) sono vietati gli scarichi e i depositi, le baracche e le capanne, gli orti stagionali, le serre e le stalle, parcheggi e i campeggi, il traffico motorizzato, e tutte quelle opere che comportino comunque dissodamenti del terreno e maggior erosione durante le piene;
- b) sono consentiti, se realizzati in modo compatibile, i punti attrezzati per la sosta e il ristoro, le apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, la strumentazione scientifica, i sentieri pedonali e ciclabili, la segnaletica, gli allestimenti temporanei o permanenti del *Parco delle fiabe* di cui al Titolo III del presente RU;
- c) le attività e le competizioni sportive, la balneazione, l'equitazione, la pesca e ogni altra attività ricreativa devono essere disciplinate da apposito regolamento comunale;
- d) il recupero ambientale di aree degradate deve essere attuato mediante l'inserimento di specie vegetali proprie dell'ambiente fluviale; gli eventuali interventi di consolidamento di ripe e argini devono essere attuati mediante tecniche di ingegneria naturalistica, con esclusione delle gabbionature e delle murature in cemento.

Capo II - Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo

Art. 82 Aree agricole

1) In applicazione delle condizioni previste al comma 1 dell'art. 15 delle Norme di attuazione del PS e in relazione alle specifiche caratteristiche dei luoghi, le aree ricadenti nel *territorio aperto* di cui al presente Titolo IV, esclusi gli abitati minori come delimitati nelle *Carte* di scala 1:2.000 del RU, sono qualificate *aree con prevalente funzione agricola*.

2) Le utilizzazioni compatibili con tali caratteristiche, oltre quelle connesse all'attività agricola di cui all'art. 2 della L.R. 1995, n. 64, sono le attività escursionistiche e del tempo libero e turistico-ricreative.

3) Nelle *aree con prevalente funzione agricola* sono inoltre compatibili le seguenti utilizzazioni di edifici e manufatti:

- a) attività funzionali alla coltivazione del fondo;
- b) zootecnia;
- c) abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- d) abitazioni rurali;
- e) manifatture, esclusivamente degli edifici già esistenti e limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed alle attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- f) attività di ristoro, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- g) attività ricettive, esclusivamente degli edifici già esistenti ed in forme extra-alberghiere;
- h) attività ricreative legate alla fruizione delle risorse naturalistiche e/o storico-culturali;
- i) attrezzature tecnologiche.

4) Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione ammissibili nelle *aree con prevalente funzione agricola* debbono conformarsi alla normativa vigente in materia, a quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, Titolo II, par. 8.1.2 e alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) i nuovi edifici rurali, consentiti subordinatamente al recupero degli edifici esistenti dalla vigente normativa regionale e nel rispetto delle superfici minime fondiari stabilite dal PTCP, devono sempre configurarsi come completamento o articolazione degli insediamenti esistenti, rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza, ed evitare impatti visivi contrastanti;
- b) le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni, ecc.) degli spazi liberi di pertinenza sono consentiti solo quando non pregiudicano l'integrità dei fondi agricoli e delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, né alterano la trama della viabilità rurale storica, la leggibilità del paesaggio agrario e i rapporti storicamente esistenti tra qualità degli edifici e delle infrastrutturazioni;
- c) al fine di tutelare la stabilità dei suoli, le sistemazioni agrarie devono prevedere forme atte a ridurre gli inquinamenti, a controllare il dilavamento o lo scolo delle acque e a migliorare l'integrazione tra pratica agricola, contesto paesaggistico e popolamenti faunistici, mediante impianto, ove possibile, di alberature e/o siepi interpoderali e associate alla rete di scolo delle acque.

5) Nell'ambito delle *aree con prevalente funzione agricola* sono individuate le *aree agricole di interesse primario* caratterizzate da buona produttività potenziale a fini agricoli per accertate qualità riguardo alle caratteristiche agronomiche, agroclimatiche e alla fertilità dei suoli. Le *Carte dello Statuto dei lu-*

ghi di scala 1:10.000 del PS contengono la perimetrazione di tali aree.

6) Nelle *aree agricole di interesse primario*:

- a) sono ammesse le sole destinazioni legate alla tradizionale funzione produttiva primaria e alla produzione di beni e servizi collegati con la produzione agricola, con esclusione delle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli di tipo industriale e degli allevamenti industriali;
- b) sono compatibili le attività escursionistiche e del tempo libero e le attività ricreative legate alla fruizione delle risorse presenti e, in ogni caso, le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti:
 - ba) abitazioni ordinarie;
 - bb) abitazioni rurali;
 - bc) attività ricettive in forme agrituristiche;
 - bd) attività ricettive in forme extra-alberghiere in edifici non utilizzati ai fini della produzione agricola.

7) Gli interventi di trasformazione nelle *aree agricole di interesse primario* debbono conformarsi alle prescrizioni di cui al precedente comma 4. È fatta salva la possibilità di realizzare impianti tecnologici e attrezzature per pubblica utilità di cui non sia possibile la localizzazione esterna a dette aree.

8) All'interno delle aree di cui al presente articolo, ai fini della nuova edificazione a scopi agricoli previo PMAA, si applicano le superfici minime da mantenere in produzione di cui all'art. 3 della L.R.64 con esclusione del bosco.

9) La costruzione di soli annessi agricoli, con esclusione di edifici abitativi, è ammessa previo PMAA se sono mantenute in produzione superfici minime rispettivamente pari al 50% di quelle di cui al comma precedente con esclusione del bosco.

10) La costruzione di annessi di volume non superiore a mc 50 con altezza massima di m 2,40 è ammessa previo PMAA se sono mantenute in produzione superfici minime pari al 25% di quelle di cui all'art. 3 della L.R. n. 64/95.

11) Non è ammessa la realizzazione di serre ad eccezione delle serre stagionali di cui al Titolo V del presente RU.

12) All'interno delle aree di cui al presente articolo è consentito il superamento dei limiti di ospitalità agrituristica ai sensi dell'art. 6 LR 76/94 sia quando gli edifici a ciò destinati ricadano all'interno del fondo sia, in assenza, quando ricadano all'interno di centri abitati.

13) Il mutamento di destinazione d'uso, previo PMAA di cui all'articolo seguente per gli edifici rurali, è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 39/94 come modificato dall'art. 42 della L.R. n. 52/99.

14)²¹ All'interno delle aree di cui al presente articolo è consentito il superamento dei limiti di incremento volumetrico degli edifici esistenti di cui all'art. 14 delle presenti Norme, quando tali edifici siano destinati ad attività turistico-ricettive, della ristorazione e ad esercizi pubblici in genere e siano ricompresi tra gli edifici di classe IV . In tali casi, fatto salvo l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso di cui al comma 3 del precedente art. 14, sono consentite addizioni volumetriche nella misura massima di mc 1000 per l'edificio o il complesso di edifici destinati alle attività sopra elencate. Tali addizioni non possono comunque comportare il raddoppio complessivo del volume esistente.

²¹ Osservazioni n° 88 e n° 186

Art. 83 Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione.

1) I contenuti e le finalità del *Programma di miglioramento agricolo-ambientale* (PMAA) sono quelli definiti dall'art.4 della LR 64/95 e dal Regolamento Regionale di attuazione n° 4 del 5.09.'97.

Relativamente allo stato di fatto, esso deve inoltre descrivere:

- la superficie a bosco con specifica delle forme di governo e dello stato di salute;
- le pratiche fitosanitarie impiegate;
- le misure e i programmi di sicurezza sul lavoro;
- le caratteristiche morfotopologiche e costruttive degli edifici esistenti e del loro stato di conservazione

2) Il *Programma*, in coerenza con gli indirizzi del PS, oltre a quanto stabilito dalle suddette norme regionali per quanto riguarda gli interventi programmati, deve specificare:

- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente con particolare attenzione agli interventi su terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;
- la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal PS;
- le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti.

3) In tutte le *aree con prevalente funzione agricola* di cui al precedente articolo del presente RU, comprese le *aree agricole di interesse primario*, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del PMAA e previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

4) I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R. n.64/1995 e del presente RU. Tali schemi devono, tra l'altro, assicurare (oltre a quanto già previsto dalla L.R. n.64/1995):

- a- la corretta coltivazione delle superfici agrarie;
- b- la manutenzione delle sistemazioni agrarie;
- c- la durata degli impegni di cui alle lettere a) e b) non inferiore a venti anni;
- d- le forme di garanzia e di controllo;
- e- le sanzioni per il caso di inadempimento.

Art. 84 Nuovi edifici residenziali rurali

1) I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'ottavo comma dell'art. 3 della LR n° 64/95, quando consentiti, devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie utile abitabile, determinata ai sensi del D.M. del 10/05/1977, non superiore a mq. 120;
- elementi tipologici desunti da quelli presenti nel territorio propri della tradizione locale, con specifico riferimento alle caratteristiche morfo-tipologiche degli insediamenti secondo le indicazioni contenute al comma 4 del precedente articolo 82;
- i materiali da impiegare saranno quelli locali utilizzati secondo le tecniche tradizionali;
- è vietata la realizzazione di balconi in aggetto o terrazze a tasca o di coperture piane;
- l'altezza massima non potrà eccedere la misura di m 7,50.

Art. 85 *Annessi agricoli inferiori a mc 50*

1) La costruzione di tali annessi agricoli è subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni:

a) la realizzazione della volumetria completamente fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate, ecc.; la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti preesistenti, anche se su proprietà contermini;

b) è consentito l'impiego di muratura in pietrame o mattoni, legname, stuoie, cannicci; le superfici intonacate non devono essere tinteggiate; la copertura deve essere a falde inclinate e manto tradizionale in cotto oppure con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o, nel caso di volumetria seminterrata, quando il solaio costituisca piano praticabile; la pavimentazione interna dell'annesso è prescritta in terra battuta o gettata di cemento.

c) è consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, senza superfici vetrate; l'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml. 1,70.

d) non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi, autonomi; l'allacciamento elettrico è consentito solo per forza motrice, senza punti fissi illuminanti.

e) la realizzazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono prevedere una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare.

f) è vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

Art. 86 Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali

1) Nel caso in cui sia consentito, il cambio di destinazione da agricolo a residenziale di edifici di rilevanza storica è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto a quelle sugli interventi ammissibili di cui all'art. 78:

a) nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; questa disposizione è valida anche nel caso in cui sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi della LR n. 64/95.

b) per gli edifici di classe I, II e III sono consentite le seguenti possibilità di riuso in ragione del processo storico di formazione dell'edificio, della tipologia e della presenza di parti dotate di individualità architettonica:

b.1) Edifici unitari sincronici ed unitari diacronici.

Sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale, e gli edifici che, pur presentando una serie di fasi di crescita, sono pervenuti ad una identità architettonica unitaria e ad una tipologia unifamiliare; per questo tipo di edifici la proposta di riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di una sola unità abitativa o di un numero di unità abitative comunque non superiore alle preesistenti, e di eventuali altre unità abitative solo all'interno di annessi agricoli separati e facenti parte del complesso edilizio.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere riutilizzato per non più del 50% della superficie utile esistente come integrazione dell'abitazione e per il 50% come vani di deposito e di servizio, salvo nei casi in cui sia possibile destinare a queste funzioni altri rustici, giustapposti o separati.

b.2) Edifici diacronici.

Sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario; in questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani (complesso stalla/fienile).

b.3) Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico.

Sono edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi, anche se si tratta di edifici sincronici (o di unitari diacronici) è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle. Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze di vani di servizio, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

b.4) Fienili separati a due piani.

Sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie utile, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia di norma inferiore a 60 mq. e con le seguenti modalità:

- formazione al piano terreno, in congruità con la grande apertura frontale ad arco (che potrà essere protetta con un cancello o con un portone a filo interno) di portico interno di una profondità minima di m 1,50;

- utilizzazione della restante parte del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
- la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;
- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
- le aperture dotate di grigliate in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno;
- è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al primo piano, coassiali al fronte stesso, di dimensioni non superiori a ml. 1,10 x 1,10 e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.

b.5) Annessi rustici minori.

I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

2) Salvi i casi di interventi sottoposti a piano di recupero, per ogni intervento edilizio, che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

3) In caso di progetti unitari o di piani di recupero, per gli immobili non più utilizzati per l'agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà di norma avere superficie utile inferiore a 60 mq. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il progetto unitario o il piano di recupero dovrà essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

Art. 87 Serre stagionali

1) Ai sensi dell'art. 3, comma 13, della L.R. n. 64/95, le serre a copertura esclusivamente stagionale possono essere realizzate nel territorio aperto con esclusione delle *Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale* di cui all'art. 77 e delle *Aree boschive e forestali* di cui all'art. 88 del presente RU.

2) Non devono avere strutture o impianti infissi stabilmente al suolo e devono avere superficie totale non superiore a mq 30, altezza inferiore a m 1,80, e non dovranno determinare movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesistiche dei luoghi.

Art. 88 Aree boschive e forestali

- 1) Sono le aree del territorio comunale delimitate nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 del PS, secondo la definizione ed agli effetti dell'art. 14 delle Norme di attuazione del PS.
- 2) Le Carte di scala 1:2.000 del presente RU contengono la precisazione dei loro perimetri nel rispetto delle caratteristiche proprie di tali aree e delle indicazioni di cui al suddetto articolo del PS.
- 3) Le attività e gli interventi consentiti all'interno di dette aree sono elencati al comma 3, art. 14, delle Norme di attuazione del PS.

Titolo V

Disposizioni particolari, finali e transitorie

Art. 89 I manufatti precari di servizio

- 1) I manufatti precari di cui al comma 12 dell'art. 3 della LR 64/95, devono essere semplicemente appoggiati al suolo e ad esso ancorati.
- 2) Devono avere dimensioni massime di mq 6,00 e altezza ml 2,20 .
- 3) Tali manufatti devono essere realizzati con strutture e tamponamenti in legno omogeneo, tetto a capanna in materiale leggero o in rame; devono avere una sola porta ed un'unica finestra di ml 0.60 per 0.60 entrambe in legno, pavimento in terra battuta o sopraelevato mediante assito in legno.
- 4) Le tettoie di ricovero di animali aperte su almeno tre lati ed i manufatti per il ricovero di attrezzi per l'orticoltura e l'agricoltura amatoriale sono assimilabili ai manufatti precari di servizio; in deroga ai limiti di cui al secondo comma, tali manufatti precari potranno avere superficie non superiore a mq 30 e avranno caratteri di temporaneità.

Art. 90 *Le piscine*

1) La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina privata, da eseguire in muratura o cemento armato con esclusione di strutture in materiali plastici, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, della viabilità campestre e di corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/10.000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- sia dimostrata la compatibilità ambientale attraverso apposito studio che evidenzi gli interventi previsti per la mitigazione degli impatti visivi;
- la profondità massima non sia superiore a m. 2,20;
- le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di 120 mq;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale per una profondità massima di m. 1,20;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
- il vano tecnico, di superficie massima di mq 12 ed altezza massima m. 2,20, sia interrato.

Art. 91 *Le recinzioni*

1) Eventuali nuove recinzioni non devono introdurre suddivisioni visibili nel paesaggio e devono di norma coincidere con le tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno). Tali recinzioni devono essere realizzate con siepi vive di specie vegetali locali. Sono ammessi muri in pietra locale, staccionate in legno o reti metalliche a maglia sciolta e ringhiera in ferro. Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a 20 cm.

2) Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi rurali organici.

Art. 92 Campi da tennis

1) La realizzazione dei campi da tennis ad uso privato, non consentita nel *Territorio aperto*, è ammissibile solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe in scala 1/2000 (1/10000 quando manchi la copertura in scala 1/2000):

- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;

- la recinzione sia limitata ai lati minori di fondo e contenuta in altezza massima di m. 3,00 e sia opportunamente mascherata alla vista da specie vegetali di provenienza locale;

- non siano previsti locali accessori di servizio.

Art. 93 *Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi*

1) Sono confermati e fatti salvi i contenuti dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

a) Piano di Lottizzazione "La Torre di Sotto" approvato con Delib. C.C. n° 4 del 27.01.1994, proroga dei termini di convenzione Delib. C.C. n° 25 del 26.04.1999, Delib. C.C. di adozione di variante al P. di L. n° 28 del 24.04.2002;

b) Piano di Lottizzazione "La Mugnaina" adottato con Delib. di C.C. n° 61 del 29.07.1991, approvato con Delib. di C.C. n° 14 del 24.01.1992;

c) Piano di Lottizzazione "La Mugnaina" adottato con Delib. di C.C. n° 123 del 30.12.1996, approvato con Delib. di C.C. n° 46 del 30.06.1997;

d) Piano di Recupero in loc. Cerreta, frazione di Caiano, adottato con Delib. di C.C. n° 16 del 26.02.2002, approvato con Delib. di C.C. n° 70 del 28.08.2002;

e) Piano di Recupero in via di Case Nuove n° 2, adottato con Delib. di C.C. n° 54 del 30.01.2001, approvato con Delib. di C.C. n° 101 del 26.09.2001;

2) Sono confermati e fatti salvi i contenuti della Variante al Programma di Fabbricazione ai sensi della lettera b, comma 2, art. 40, LR 5/1995, per la realizzazione di un Centro didattico-formativo da parte della Comunità Montana "Montagna Fiorentina" nella frazione di Rincine, loc. "IL Pozzo", Case Bernardi, adottato con Delib. C.C. n° 23 del 26.03.2003

Art. 94 Poteri di deroga

1) Ai sensi dell'art. 35 bis della LR n. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'articolo 41 quater della legge 17.8.1942, n. 1150, come aggiunto dall'articolo 16 della legge 6.8.1967 n. 765, possono essere esercitati alle seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal PRG a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;

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

c) previa deliberazione del Consiglio comunale.