

COMUNE DI SESTINO

PROVINCIA DI AREZZO

(P.S.)

Art. 53 L.R.T. n° 1 del 3/01/05

REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 55 L.R.T. n° 1 del 3/01/05



NORME DI ATTUAZIONE

**MODIFICATE CON DELIBERA DI APPROVAZIONE
N° 18 DEL 28.04.2009**

Progettista: Architetto Giuliano Del Teglia

Sestino, Aprile 2009

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del PRG.....	pag. 4
Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	pag. 4
Art. 3 - Validità ed efficacia del R.U.....	pag. 4
Art. 4 - Modalità di attuazione.....	pag. 4
Art. 5 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati.....	pag. 5
Art. 6 - Piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata.....	pag. 5
Art. 7 – Perequazione degli interventi tramite l'istituto del comparto edificatorio.....	pag. 6
Art. 8 - Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	pag. 6
Art. 9 - Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione.....	pag. 6
Art. 10 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.....	pag. 6
Art. 11 - Regolamento edilizio.....	pag. 6
Art. 12 - Norme per l'edificabilità.....	pag. 6
Art. 13 - Rilascio del permesso di costruire.....	pag. 7
Art. 14 - Variazione di destinazione d'uso.....	pag. 7
Art. 15 - Tutele geologiche.....	pag. 8
Art. 16 - Gli interventi di difesa idrogeologica.....	pag. 9
Art. 17 - Salvaguardie idrauliche (in applicazione della D.C.R. 230/94 e della D.C.R. 12/2000).....	pag. 9
Art. 18 - Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia idrauliche.....	pag. 11
Art. 19 - Protezione delle risorse idriche ad uso potabile.....	pag. 11

TITOLO II - LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 20 – Definizioni.....	pag. 12
Art. 21 - Parametri e standards urbanistici.....	pag. 14

CAPO II - LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 22 - Elenco degli edifici esistenti: efficacia.....	pag. 16
Art. 23 - Definizione degli interventi.....	pag. 17
Art. 24 - Categorie di intervento ammesse in base al valore architettonico ed ambientale degli edifici....	pag. 18
Art. 25 - Modalità di intervento.....	pag. 19
Art. 26 – Ruderì.....	pag. 23
Art. 27 - Demolizioni e ricostruzioni.....	pag. 23
Art. 28 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali.....	pag. 24
Art. 29 - Destinazioni d'uso ammesse.....	pag. 24
Art. 30 - Unità minima di intervento.....	pag. 25
Art. 31 - Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi.....	pag. 25

CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

Art. 32 - Centri abitati e nuclei storici minori.....	pag. 26
Art. 33 - Nuclei storici.....	pag. 27
Art. 34 - Nuclei consolidati omogenei o eterogenei.....	pag. 27
Art. 35 - Ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti esistenti (RI 1,n).....	pag. 28
Art. 36 – Aree di trasformazione urbanistica (AT 1,n).....	pag. 35
Art. 37 - Aree produttive artigianali e/o industriali.....	pag. 39
Art. 38 - Aree per strutture turistico – ricettive e ristoro (TR 1,n).....	pag. 42
Art. 39 - Aree destinate a camping (C 1,n).....	pag. 44
Art. 40 - Aree pubbliche per attrezzature e servizi	pag. 44
Art. 41 - Aree di rispetto cimiteriale	pag. 46
Art. 42 - Area per la distribuzione dei carburanti	pag. 46
Art. 43 - Area di pertinenza paesistica del centro storico di Sestino.....	pag. 46
Art. 44 - Area di tutela paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettoniche puntuali	pag. 47
Art. 45 - Ambiti di localizzazione di nuovi annessi rurali all'interno delle aree di tutela paesistica degli aggregati rurali minori	pag. 47
Art. 46 - Aree per allevamenti intensivi.....	pag. 47

CAPO IV - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 47 - Le infrastrutture viarie.....	pag. 48
Art. 48 - Linee per il trasporto energetico.....	pag. 48
Art. 49 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni.....	pag. 49
Art. 50 – Impianti per la produzione di energia eolica.....	pag. 49

TITOLO III - IL TERRITORIO APERTO

CAPO I - LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 51 – Definizioni, caratteri e disciplina delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola.....	pag. 49
Art. 52 – Classificazione delle zone a esclusive e a prevalente funzione agricola.....	pag. 51
Art. 53 – Coltivi collinari e montani a querce fitte o rade, a campi chiusi, appoderati densi e continui a maglia media e coltivi abbandonati da recuperare.....	pag. 52
Art. 54 – Coltivi di fondovalle	pag. 53
Art. 55 – Prati e pascoli di crinale.....	pag. 54
Art. 56 - Boschi a prevalente funzione agro-silvo-pastorale.....	pag. 55
Art. 57 - Le aree di potenziamento del manto boschivo.....	pag. 56
Art. 58 – Il Programma di miglioramento agricolo ambientale (P.d.M.A.A.) Convenzione.....	pag. 57
Art. 59 – Agriturismo.....	pag. 58

CAPO II – LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art. 60 – Classificazione delle nuove costruzioni rurali.....	pag. 58
Art. 61 – Annessi rurali per superfici inferiori ai minimi.....	pag. 59
Art. 62 – Manufatti precari	pag. 60
Art. 63 – Serre.....	pag. 60
Art. 64 – Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni.....	pag. 60
Art. 65 – Piscine e campi da tennis.....	pag. 60

CAPO III - LE AREE E LE RISORSE DI INTERESSE NATURALISTICO - AMBIENTALE

Art. 66 - Tutela dei corsi d'acqua, dei tratti fluviali e degli ambiti di pertinenza fluviale di particolare valore naturalistico.....	pag. 61
Art. 67 - Le emergenze geologiche.....	pag. 62
Art. 68 - I Boschi.....	pag. 62
Art. 69 - I boschi di pregio.....	pag. 63
Art. 70 - I boschi di tutela geomorfologia.....	pag. 64
Art. 71 – La Riserva Naturale del Sasso di Simone.....	pag. 64

CAPO IV - LE AREE SOGGETTE A DISPOSIZIONI PARTICOLARI O A DESTINAZIONE SPECIALE O SOTTOPOSTE A RIQUALIFICAZIONE

Art. 72 – Aree di tutela del patrimonio archeologico.....	pag. 64
---	---------

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 73 - Proprietà comunali.....	pag. 65
Art. 74 - Poteri di deroga.....	pag. 65

ALLEGATI:

ALLEGATO A Elenco degli edifici che costituiscono il “patrimonio edilizio di matrice storica”, con Classificazione di valore architettonico-ambientale e prescrizioni particolari per gli interventi di recupero, di cui all' “Analisi e tutela del patrimonio edilizio di “matrice storica” facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

ALLEGATO B Schemi grafici di riferimento per gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti (**RU**) e di trasformazione urbanistica (**TU**) rappresentati nelle Tavole **AREE URBANE ATTREZZATURE E SERVIZI, Soluzioni planimetriche per le aree strategiche**” dalla n°11 alla n°16

ALLEGATO C Repertorio dei tipi edilizi per gli interventi in territorio urbano ed extraurbano

ALLEGATO D Schema di convenzione tipo da allegare ai Piani di Miglioramento agricolo ambientale di cui alla L.R. 1/05 e succ. modiff. e integrr..

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del PRG

1) Ai sensi della L.R. n.1/2005, il Regolamento Urbanistico (R.U.) costituisce la parte operativa del Piano Strutturale (P.S.) e pertanto, come atto di governo del territorio, attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale.

2) Il Regolamento Urbanistico contiene anche la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali ed individua - ai sensi della L.R. n.39/1994 e della L.R. n.52/1999 - le condizioni 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. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

Il R.U. è costituito dai seguenti elaborati:

A. Elaborati cartografici nella scala 1/10.000:

Tav. 1: Zonizzazione del territorio extraurbano – *Sasso Di Simone, Calucaccia e Case Barboni*;

Tav. 2: Zonizzazione del territorio extraurbano – *Sestino, Ponte Presale e Monterone*;

Tav. 3: Zonizzazione del territorio extraurbano – *Lucemburgo e Miraldella*.

B. Elaborati cartografici nella scala 1/ 2.000:

B.1 REE URBANE ATTREZZATURE E SERVIZI scala 1/2.000:

Tav. 4: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Sestino;

Tav. 5: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Presciano, Ville di Sopra, Orecchio;

Tav. 6: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Ponte Presale, Palazzi;

Tav. 7: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Colcellalto, Motolano;

Tav. 8: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Monterone, Piego, Vignole;

Tav. 9: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Monteromano, Gli Ulivi;

Tav. 10: Aree Urbane, attrezzature ed i servizi – Petrella Massana, San Gianni;

B.2 REE URBANE ATTREZZATURE E SERVIZI – SOLUZIONI PLANIMETRICHE PER LE AREE STRATEGICHE scala 1/2.000 – (ALLEGATO B alle presenti Norme)

Tav. 11: Soluzioni planimetriche per le aree strategiche – Sestino;

Tav. 12: Soluzioni planimetriche per le aree strategiche – Presciano, Ville di Sopra, Orecchio;

Tav. 13: Soluzioni planimetriche per le aree strategiche – Ponte Presale, Palazzi;

Tav. 14: Soluzioni planimetriche per le aree strategiche – Colcellalto, Motolano;

Tav. 15: Soluzioni planimetriche per le aree strategiche – Monterone, Piego, Vignole;

Tav. 16: Soluzioni planimetriche per le aree strategiche – Petrella Massana, San Gianni;

C. INDAGINI GEOLOGICHE:

Carta della Fattibilità, carta geomorfologica, carta della pericolosità.

D. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE contenente anche gli allegati:

ALLEGATO A Elenco degli edifici che costituiscono il “patrimonio edilizio di matrice storica”, con Classificazione di valore architettonico-ambientale e prescrizioni particolari per gli interventi di recupero, di cui all’ “Analisi e tutela del patrimonio edilizio di “matrice storica” facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

ALLEGATO B Schemi grafici di riferimento per gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti (**RU**) e di trasformazione urbanistica (**TU**) rappresentati nelle Tavole **AREE URBANE ATTREZZATURE E SERVIZI, SOLUZIONI PLANIMETRICHE PER LE AREE STRATEGICHE**” dalla n°11 alla n°16

ALLEGATO C Repertorio dei tipi edilizi per gli interventi in territorio urbano ed extraurbano

ALLEGATO D Schema di convenzione tipo da allegare ai Piani di Miglioramento agricolo ambientale di cui all’ art. 42 della L.R. 1/05 e succ. modiff. e integr..

E. RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

F. RELAZIONE SULLE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEL P.S. E DEL R.U.

ART. 3 - Validità ed efficacia del R.U.

La validità e durata del Regolamento Urbanistico è disciplinata dalla L.R. 1/2005 così come le procedure di formazione e approvazione di varianti ad esso. In virtù dell'adozione e della approvazione del presente R. U. la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso.

ART. 4 - Modalità di attuazione

1) Le previsioni del presente Regolamento Urbanistico si attuano:

a) mediante strumenti urbanistici attuativi così come definiti dagli art.li 65-74 della L.R. n. 1/2005;

b) mediante intervento diretto così come definito dalla L.R. n. 1/2005.

2) Lo strumento urbanistico attuativo è obbligatorio nei casi specificamente previsti dalle presenti norme riguardanti aree appositamente individuate negli elaborati grafici nelle tavole relative alle *Aree Urbane, le attrezzature ed i servizi*; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

3) I contenuti degli strumenti urbanistici attuativi sono quelli specificati dalla normativa vigente.

ART. 5 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

1) Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari del Permesso di Costruire all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto da parte del Comune è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;

- approvazione, da parte del Consiglio Comunale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

- presentazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.

2) La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse, se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

3) Gli atti di convenzione potranno prevedere a giudizio dell'Amministrazione, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, il versamento degli oneri sostitutivi commisurati al reale costo di acquisizione di tali aree.

ART. 6 - Piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata

In tutti i casi in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata, i soggetti che ne hanno titolo ai sensi di legge presentano istanza al Comune allegando i seguenti elaborati in triplice copia a firma di un ingegnere o di un architetto iscritto all'albo professionale:

a. planimetria di zona in scala 1:2000;

b. estratto di P.R.G. in scala 1:2000;

c. estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;

d. elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intero comparto d'intervento;

e. planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d'intervento, l'area circostante per un raggio di ml 100, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;

f. documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;

g. rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche riferite ai capisaldi I.G.M. e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non verranno modificati dall'intervento;

h. calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento da eseguire con la formula di Erone sulla base della planimetria di cui al precedente punto **g**;

i. rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;

m. relazione geognostica a firma di un geologo abilitato;

n. progetto planivolumetrico (cioè privo delle piante delle singole unità immobiliari) che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso della superficie utile lorda (S.U.L.) e la superficie utile netta abitabile (S.U.A.), per ciascun piano e complessiva, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, loro consistenza e caratteristica;

o. illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale;

p. relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;

q. schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

ART. 7 – Perequazione degli interventi tramite l'istituto del comparto edificatorio

Ai sensi dell'art. 60 della L.R.T. n° 1 del 03.01.2005, allo scopo di realizzare una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica in base alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti di **Ristrutturazione e Trasformazione Urbanistica (RU e TU)**, equiparandoli al **Comparto Edificatorio** di cui all'art. 23 della Legge 1150 del 1942, quale strumento per l'attuazione di dette previsioni.

I titolari dei diritti di proprietà delle aree ricomprese all'interno del Comparto partecipano alla attribuzione di una volumetria edificabile commisurata in rapporto alla estensione delle singole proprietà, a prescindere dalla localizzazione di detta volumetria o delle previsioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per legge.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche relative al Comparto determina l'obbligo della cessione gratuita al Comune della quota di aree per le attrezzature ed i servizi pubblici, mentre la realizzazione delle urbanizzazioni primarie fa carico ai proprietari delle aree interessate dal comparto.

Le procedure relative alla operatività del Comparto, caso per caso, saranno definite in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

ART. 8 - Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni

1) Sono da assoggettare alle valutazioni di cui alla D.G.R.T. n.1541 del 14/12/1998 tenendo conto anche del quadro conoscitivo del P.S., costituito dagli elaborati di cui ai commi da 1 a 8 dell'art.2 delle Norme del P.S., gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo e i nuovi tracciati infrastrutturali individuati nel presente Regolamento Urbanistico.

2) Nelle specifiche di ciascuna area di trasformazione urbanistica (TU) assoggettata a Piano Attuativo di cui al successivo art. 36, sono dettati i relativi criteri e prescrizioni.

ART. 9 - Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione

1) I Piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente R.U. e specificatamente individuati nelle tavole in scala 1/2000, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.

2) In caso di previsioni del presente R.U. difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi e ove si tratti di interventi interessanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico, le previsioni del presente R.U. prevalgono su quelle dei Piani attuativi in oggetto.

ART. 10 – Concessioni edilizie e Autorizzazioni rilasciati prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico

Le *Concessioni Edilizie e le Autorizzazioni* rilasciati e ritirati in data antecedente l'adozione del presente R.U. restano in vigore fino alle scadenze previste dalla Legislazione urbanistica vigente.

Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti Norme, tali *Permessi di costruire* non possono essere rinnovati.

ART. 11 - Regolamento edilizio

1) Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio comunale che dovrà essere adeguato entro tre mesi dalla approvazione delle presenti norme.

2) In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

ART. 12 - Norme per l'edificabilità

1) La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.10 della L. n. 765/1967.

2) Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. n. 847/1964 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e

impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali e i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

ART. 13 - Rilascio del Permesso di Costruire

Il *Permesso di costruire* necessario alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, sono condizionate al rispetto dei seguenti criteri, la cui verifica è affidata al parere della Commissione Edilizia Comunale, salvi i pareri degli altri organi eventualmente competenti ai sensi delle vigenti leggi:

- a) criterio paesaggistico e ambientale: per la più rigorosa tutela di quei valori estetici ed ecologici che rappresentano la giustificazione stessa delle presenti norme;
- b) criterio produttivo: affinché sia garantito, nelle zone agricole, il mantenimento della capacità produttiva esistente e potenziale e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agro-silvo-pastorale, secondo le caratteristiche di zona;
- c) criterio fondiario: per la prevenzione del frazionamento e il riaccorpamento delle proprietà; comunque per la promozione di assetti unitari nel rapporto suolo-edifici, all'interno delle varie proprietà;
- d) criterio storico-culturale: per la promozione, il ripristino, il recupero ed il restauro delle tipologie insediative tradizionali e, nelle zone agricole, delle relative sistemazioni agrarie, forestali ed idrogeologiche.

ART. 14 - Variazione di destinazione d'uso.

1) Le destinazioni d'uso intese come insieme di funzioni previste e ammissibili nel territorio sono quelle definite all'art. 5 del P.S..

2) Ai fini del cambio di destinazione d'uso il Comune, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della L.R. 39/94, individua quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, delle destinazioni d'uso degli immobili o di parti di essi siano da subordinare alla denuncia d'inizio di attività o ad autorizzazione del Comune nei passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico - ricettivo;
- e) direzionale;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) agricola e attività ad essa connesse;
- h) parcheggio;
- i) verde privato.

3) 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 interventi successivi.

4) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, è soggetto alla denuncia di inizio di attività di cui all' art. 79 della legge regionale n. 1 del 2005 comma 1 punto c). Quando gli immobili interessati rientrano fra quelli elencati nell'art. 87, della legge summenzionata, il cambio di destinazione è assoggettato all'autorizzazione di cui allo stesso articolo della stessa legge.

5) La denuncia di inizio di attività o l'autorizzazione comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, determinato dal Comune sulla base delle tabelle allegate alla legge regionale indicata nel primo comma e in conformità a quanto disposto dall'art. 26 commi 7 e 8 della stessa legge.

6) La formazione di unità immobiliari derivanti da nuove costruzioni a destinazione residenziale non agricola o che risultino da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non possono avere superficie utile abitabile netta inferiore a 45 mq., eccetto i casi previsti nell'allegato A delle presenti Norme.

7) Il cambio di destinazione d'uso o gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico sono comunque subordinati alla verifica di adeguate opere di urbanizzazione e del rispetto della dotazione di standard minimi necessarie alle nuove funzioni previste.

ART. 15 - 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 di cui alle Indagini geologiche contenute nel presente Regolamento Urbanistico.

2) Per le previsioni relative ad interventi ammissibili come generica potenzialità ma non quantificabili e non individuabili in cartografia la fattibilità dovrà essere valutata, caso per caso, sulla base della classificazione di pericolosità geomorfologica ed idraulica di cui alle *Indagini geologiche* facenti parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale. I relativi progetti dovranno pertanto contenere la relazione geologica di fattibilità e nei casi in cui tali progetti ricadano in prossimità di fiumi compresi nell'elenco di cui al comma 1 del successivo art. 16, dovrà inoltre essere rispettato quanto previsto al comma 3 dell'art. 17.

3) Indipendentemente dalla classe di pericolosità la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto plano-altimetrico del suolo, dovrà essere calcolata la pendenza idonea per evitare alterazioni delle attuali condizioni geomorfologiche, con particolare attenzione agli effetti indotti sul sistema delle acque e ai casi di pendii interessati da accumuli detritici. La realizzazione di opere o l'esecuzione di scavi finalizzati alla modificazione dell'assetto morfologico dei terreni, con o senza la realizzazione di opere costruttive, nonché l'esecuzione di riporti di terreno, devono essere precedute da indagini geologiche atte a verificare la compatibilità degli stessi con la stabilità dei terreni, attraverso la valutazione della stabilità dei fronti di scavo, della stabilità del pendio, nelle condizioni attuali, nelle fasi di cantiere, e nell'assetto definitivo. Le indagini e valutazioni devono essere oggetto di una relazione geologica e geotecnica adeguata all'entità e consistenza degli interventi. Tali indagini non sono richieste nei casi di modesti interventi di livellamenti o modificazione morfologica dei terreni e comunque per quelle opere o interventi non soggetti ad autorizzazione o dichiarazione.

4) Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di riporto e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o riporti dovranno essere preventivamente concordati con il comune. Anche nella realizzazione di laghetti o bacini di raccolta dovranno essere specificate la natura e la quantità del materiale scavato, la natura e la quantità del materiale di riporto nonché la modalità di smaltimento e/o riutilizzo dei materiali eccedenti secondo quanto disposto dalla vigente normativa.

5) Le valutazioni degli effetti di trasformazione di cui all'art. 7 delle presenti Norme relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture e interventi di sostituzione, vengono accompagnate anche dalle valutazioni di fattibilità geologica e relative prescrizioni contenute nella classificazione di fattibilità. Questa si articola nelle seguenti classi:

Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Equivale a livelli di rischio "irrilevante". In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta notizie. I calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione.

GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO SONO ATTUABILI SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI.

Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili "a bassa pericolosità". Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva". Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati in questo studio.

GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO SONO ATTUABILI SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI.

Classe 3- Fattibilità condizionata

Equivale a livelli di rischio "medio-alto", come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe 3 di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un "intervento diretto".

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio del Permesso di Costruire.

GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO SONO ATTUABILI ALLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE DESCRITTE.

Classe 4 - Fattibilità limitata

Equivale a livelli di rischio "elevato", ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4) o prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità in aree a pericolosità medio-bassa.

Gli interventi urbanistici ed edilizi previsti in tale Classe 4 allo stato attuale non sono attuabili. Dovranno essere sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagini eseguite nel rispetto delle norme vigenti (D.M. 11.02.1988 e successive integrazioni). Tali indagini, oltre ad indagare il volume significativo, dovranno prevedere un sistema di monitoraggio che accerti e verifichi lo stato di attività del dissesto e/o problematiche in atto. In relazione alle risultanze di tali indagini andrà effettuata una rivalutazione del problema con predisposizione di eventuali interventi di bonifica.

In base ai risultati di tali Studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

Gli interventi mirati alla riduzione del rischio, sia morfologico che idraulico, dovranno comunque essere concordati con l'Amministrazione comunale e/o con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli enti preposti.

L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO IN QUESTE AREE SONO CONDIZIONATI AL BUON ESITO DELLE SUDETTE INDAGINI.

ART. 16 - Gli interventi di difesa idrogeologica

Gli interventi in materia di difesa del suolo devono essere progettati e realizzati anche in funzione della salvaguardia dell'ambiente in tutti i suoi aspetti (ambiente biologico e valori paesistici dell'ambiente medesimo) ai sensi dell'art. 20 delle Norme del P.S. e della D.C.R. 20.05.97 n°155. Compatibilmente con le esigenze di sicurezza dovranno preferibilmente essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica come strutture di sostegno in palificate di legname con inserimento di talee e fascine, in grate vive, terre rinforzate rinverdite, muri in pietrame rinverditi, gabbionate metalliche con innesto di talee; le scarpate saranno protette con inerbimento o con arbusti o vimate o graticciate o fascinate; le protezioni spondali saranno realizzate con astoni o ramaglia di salici, palificate in legno, pietrame rinverdito; le opere trasversali saranno realizzate con rampe in pietrame, briglie in legname o in legname e pietrame, pennelli in pietrame con talee.

In tutti i casi in cui siano previsti consistenti movimenti di terreno per la realizzazione di un intervento si richiede che siano definite, già in fase progettuale, le risistemazioni a verde delle aree coinvolte mediante semina, messa a dimora di essenze vegetali autoctone legate al paesaggio circostante.

ART. 17 - Salvaguardie idrauliche (in applicazione della D.C.R. 230/94 e della D.C.R. 12/2000)

1) 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, per i corsi d'acqua di cui all'elenco del comma 2, punto b, dell'art.65 della stessa D.C.R., graficizzati nelle Carte del rischio idraulico, facenti parte del quadro conoscitivo del PS, e di seguito elencati:

- Fiume Marecchia; - Fiume Foglia;
- Torrente Presale; - Torrente Seminico; - Torrente San Donato; - Torrente Torbello;
- Fosso Fiumicello; - Fosso Rosso; - Fosso della Cerreta; - Fosso dei Greci; - Fosso di Monterone; - Fosso della Villa di Marco; - Fosso Martigliano; - Fosso di Torbellino; - Fosso Camafia; - Fosso di Giuncheto; - Fosso di Dese; - Fosso Articoli;

2) Salvaguardia per l'ambito A1

L'ambito A1 di assoluta protezione del corso d'acqua corrisponde agli alvei alle golene, agli argini, dei corsi d'acqua sopra elencati nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi misurate a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda.

In tale ambito non sono ammessi modificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, ad eccezione di manufatti e trasformazioni morfologiche 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 in rapporto alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e si mantenga o si migliori l'accessibilità al corso d'acqua.

3) Salvaguardia per l'ambito A2

L'ambito A2 di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione riferito ai corsi che hanno tratti significativi ai fini idraulici, larghezza superiore a ml 10 misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, tra i cigli di sponda, corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua per un massimo di mt. 100. In tale ambito sono comunque consentiti gli interventi previsti:

- all'interno delle zone assimilate dal R.U. a quelle omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, F destinate a parco, nonché le opere di urbanizzazione primaria;
- all'interno delle zone a prevalente od esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportino la impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti dei volumi esistenti;
- le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti.

Tutti gli interventi che prevedono nuove costruzioni ad esclusione di quelli sopracitati, sono soggetti a contestuale verifica sulla assenza di condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione e ristagno, ovvero sono condizionati alla approvazione di progetti per la riduzione del rischio.

4) Salvaguardia per l'ambito B

Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda; il limite esterno dell'ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non può comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

I corsi d'acqua soggetti all'ambito B sono i seguenti:

Le nuove previsioni insediative, per attrezzature generali, per infrastrutture a rete o puntuali, che comportino nuove costruzioni o modifiche morfologiche in territorio aperto, devono essere accompagnate da specifica indagine idrologico - idraulica che individui il grado di rischio idraulico sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; i conseguenti interventi di regimazione idraulica 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. Non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a 200 mq..

Gli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche devono essere dotati di studi idrologico - idraulici che definiscano gli ambiti di esondazione per piena con tempo di ritorno centennale e del ristagno. Nel caso che l'area risulti soggetta ad inondazione, contestualmente al progetto esecutivo si dovrà approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo superiore ai 100 anni il rischio di inondazione e ad eliminare il ristagno. Tali interventi saranno contestuali alle opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico attuativo.

5) 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 devono essere compensate mediante:

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;

gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono ammissibili eccezioni a tale disposizione per dimostrati motivi di sicurezza o all'interno delle aree classificate come *tessuti storici* nel presente R.U.;

il convogliamento delle acque piovane dovrà preferibilmente essere diretto in aree a superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, anziché essere scaricate direttamente in fognatura o in corsi d'acqua.

ART. 18 - Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia idrauliche

1) Non sono soggette alle presenti salvaguardie le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del capo IV della L.n. 47/1985.

2) Non sono soggetti alle presenti norme i tratti dei corsi d'acqua in elenco tombati precedentemente all'entrata in vigore della delibera del Consiglio Regionale n.12/2000 nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento dell'intervento.

3) I progetti che prevedono interventi edilizi o di trasformazione morfologiche a distanza inferiore ai 110 metri dal piede esterno dell'argine o ove mancante dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al comma 1 dell'art. 16, devono contenere l'individuazione della larghezza del corso d'acqua per l'individuazione degli ambiti A1 ed A2 da effettuare mediante rilievo topografico in scala 1/1000 o di miglior dettaglio, con sezioni altimetriche comprendenti entrambe le sponde.

4) Gli attraversamenti di qualsiasi natura non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente.

5) Definizioni ai soli fini idraulici:

- per **nuova edificazione** si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi, con esclusione di sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente di edifici esistenti sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;

- non sono considerati **nuova previsione** in ambito B incrementi di superficie coperta inferiori a 500 mq. **per le zone A, B ed E**; inferiori a 200 mq. **per le zone C, D ed F, esclusi i parchi**.

- sono considerati **manufatti di qualsiasi natura** tutte le 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 da realizzarsi senza sopraelevazione rispetto al piano di campagna esistente ;

- sono considerate **trasformazioni morfologiche** esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

ART. 19 - Protezione delle risorse idriche ad uso potabile

1) Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite dal Decreto Legislativo n.152 dell'11.05.1999 come modificato dal Dlgs. 258 del 2000. Sono previste le seguenti zone:

a) La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

b) La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;

- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;

- gestione di rifiuti;

- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi della precedente lettera b), la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

c). Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

2) 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.

3) 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.

4) La realizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo è soggetta ad autorizzazione da parte del competente servizio comunale ed 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. In particolare:

- la realizzazione di opere di captazione è consentita solo su aree private ad eccezione delle opere realizzate dalla pubblica amministrazione;
- per le opere di captazione privata destinate ad usi potabili o alimentari dovrà essere verificata l'impossibilità di allacciamento alla rete acquedottistica comunale;
- nel caso in cui l'area interessata sia sottoposta a vincoli di qualsiasi natura dovranno essere acquisiti i relativi pareri da parte delle autorità competenti;
- le opere destinate ad uso irriguo potranno essere realizzate soltanto dalle aziende agricole;
- i pozzi antincendio dovranno essere realizzati previo parere favorevole del corpo forestale dello stato che attesti la necessità del pozzo in relazione al rischio di incendi e alla mancanza di risorse alternative.

5) La domanda per la autorizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo dovrà essere corredata da un progetto che dovrà contenere: relazione geologica, caratteristiche tecniche costruttive dell'opera, una valutazione circa i rischi di inquinamento degli acquiferi interessanti un raggio di almeno 200 metri, parere favorevole da parte dell'ARPAT o della ASL. Ulteriori specifiche potranno essere approfondite o dettagliate tramite apposito regolamento comunale. Le opere esistenti o da realizzare dovranno essere dotate di accorgimenti che garantiscano la pubblica incolumità.

6) È vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi nei pozzi e nei bacini idrici. Le sorgenti naturali non possono essere né disperse con movimenti di terra o altre opere, né intercluse o chiuse completamente.

TITOLO II - LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

Capo I - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

ART. 20 - Definizioni

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri urbanistici e edilizi:

1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Nel caso di Piano urbanistico attuativo per superficie territoriale si intende l'area comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

La ST va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità generale prevista dal PRG e della viabilità esistente.

2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Per SF si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

3 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle Leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti Norme e da riservare in particolare a:

- a. strade residenziali e percorsi pedonali;
- b. spazi di sosta e parcheggi;
- c. fognature;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di Verde attrezzato.

4 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli artt. 3 e 5 del DM 2/4/68 n. 1444 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. mercati di quartiere;
- d. delegazioni comunali;
- e. chiese ed edifici per il culto;
- f. impianti sportivi di quartiere;
- g. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. tutte le altre aree ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

5 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)

E' la superficie corrispondente alla superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o alla superficie territoriale di ogni Piano urbanistico attuativo.

6 - UNITA' IMMOBILIARE (Ui)

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel Catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

7 - UNITA' FONDIARIA (Uf)

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante anche se costruito in aderenza.

8 - SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature con esclusione dei corpi scala interni per una superficie pari a 14 mq.

8 - SUPERFICIE UTILE NETTA ABITABILE (SUA)

Per superficie utile netta abitabile si intende la somma delle superfici abitabili di tutti i piani fuori terra al netto delle murature.

Sono inoltre da escludere dal calcolo della SUA:

- i locali accessori: vani scala nella misura di 14 mq per piano, vani ascensore, cantine e rimesse nei limiti della proiezione della sagoma dell'edificio sul lotto e con un'altezza massima pari a 2,40 mt., autorimesse e posti macchina al coperto nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. di alloggio;
- i balconi, i terrazzi, le logge, da computarsi al 50% della superficie;
- i locali ed i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti tecnici a servizio dell'edificio anche se emergenti dalla linea di gronda (centrale termica, elettrica, autoclave, vano motore ed extracorsa ascensore, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici);
- le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per meglio integrare all'edificio impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

9 - VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE (Vm)

Indica la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (SUL) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento; nel caso di ampliamento di edifici esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

10 - NUMERO DEI PIANI (P)

E' il numero dei piani utili, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda.

11 - ALTEZZA DEI FRONTI (Hf)

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:

a. per i fronti prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale del fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

b. per i fronti non prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di ciascun fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

12 - ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

È la media espressa in metri delle altezze dei vari fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiera, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

14 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

la superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, la superficie dei volumi aggettanti è sempre computata; sono inoltre computati i balconi, i portici e i loggiati anche se completamente aperti.

15 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (RC)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq, fissato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, come definite dalle presenti Norme.

ART. 21 - Parametri e standards urbanistici

1) Al fine della applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento Urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M.1444/1968 :

- **zone A** Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/ integrazione dei tessuti storici.

- **zone B** Tessuti consolidati omogenei o eterogenei e ambiti di riqualificazione e integrazione dei tessuti omogenei ed eterogenei.

- **Zone C** Aree di trasformazione urbanistica.

- **Zone D** Aree produttive artigianali e industriali.

- **Zone F** Aree pubbliche per attrezzature e servizi, strutture turistico-ricettive, aree per attrezzature turistiche, ricreative, sociali, aree destinate a camping, tracciati viari esistenti e di progetto –

- **Zone E** Tutto il restante territorio comunale.

2) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree in cui le presenti norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata dai seguenti parametri e standards.

3) Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di 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 L.n.1150 del 17.8.1942 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. n.122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

4) Il PRG assume come standard residenziale 120 mc/ab per gli interventi posti nelle zone assimilate alle zone B e C.

5) In riferimento alle varie aree, sono dettati i seguenti standards:

A) insediamenti residenziali:

- istruzione mq. 4,5 /ab

- attrezzature collettive mq. 2 /ab

- verde pubblico mq. 9 /ab

- parcheggi pubblici mq. 2,5 /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 strade), non

può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

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 (zone A), per i tessuti consolidati (zone 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 a tali standards, le dotazioni di cui all'art.10 della delibera del Consiglio Regionale n.233 del 26.07.1999 e quindi:

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;

- parcheggi per la sosta di relazione:

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Sono individuati nelle seguenti misure:

per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura minima di mq.

1 per ogni mq. di superficie di vendita; tale dimensionamento può essere ridotto del 30% all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza

- Per le medie strutture di vendita :

- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;

- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali 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.

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

D) insediamenti a carattere turistico ricettivo:

parcheggi pertinenziali:

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

parcheggi di urbanizzazione primaria:

40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda.

6) In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti.

7) Distanze minime dei fabbricati (d): nella misura della distanza tra edifici o tra edifici e bordo stradale si intende la distanza minima congiungente il corpo più avanzato del fabbricato e il ciglio della strada o dell'edificio, compresi gli aggetti di ogni genere (le terrazze scoperte aggettanti e le scale esterne) con esclusione di pensiline, tettoie, e gronde.

Sono distinte nel modo seguente:

D1 - distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale:

per i nuovi edifici ricadenti in Zone assimilate a quelle B, C, D le distanze da osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art. 9 punto 3, comma 2 del DM 2/4/68 n. 1444 e cioè:

m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7.00;

m. 7.50 per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15.00;

m. 10.00 per strade di larghezza superiore a m. 15.00.

D2 - Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di proprietà:

nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento della SUL si mantengono le distanze preesistenti; in caso di interventi di recupero con incremento della SUL se si tratta di:

A. sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di m. 3;

B. ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di m. 5.

Per gli interventi di nuova costruzione: m. 5, oppure secondo le indicazioni grafiche del R.U.. La costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine se il terreno retrostante è ineditato.

D3 - Distanza tra edifici:

nel caso di interventi di recupero senza incremento della SUL, si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SUL:

A. m. 10 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di m. 12 o, limitatamente ai Tessuti Storici, le distanze minime previste dal Codice Civile.

B. m. 10 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di m. 12 ad eccezione di quanto previsto al precedente punto A per i Tessuti Storici.

C. per le sopraelevazioni saranno mantenute le distanze preesistenti con un minimo di m. 6.

Per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto B.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma nei casi in cui siano specificatamente previste dal presente Regolamento Urbanistico.

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 2.50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.

8) Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti.

Capo II

Capo II - LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 22 - Elenco degli edifici di matrice storica: efficacia

1) Il Regolamento Urbanistico, sulla base dei principi di cui all'art. 32 delle Norme del Piano Strutturale, compatibilmente con la classificazione di valore architettonico – ambientale assegnata a ciascun edificio o parte di esso nella *Analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica* e valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua le metodologie di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, i metodi di valorizzazione.

2) Le schede relative all' *Analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica* costituiscono pertanto, oltre che elaborato del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, anche elemento integrante delle presenti norme.

3) Ai fini dell'applicazione delle norme la classificazione di valore architettonico-ambientale degli edifici o di parte di essi, avente valore prescrittivo è quella che risulta dall'**allegato A** delle presenti Norme (*Classificazione di valore architettonico-ambientale e prescrizioni particolari per il patrimonio edilizio di matrice storica di cui all' "Analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica" facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale*); tale classificazione si articola nelle categorie definite all'art.32 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale che vengono qui riassunte:

VR (Valore architettonico - ambientale Rilevante),

VB (Valore architettonico – ambientale Buono),

VS (Valore architettonico - ambientale Scarso),

VN (Valore architettonico - ambientale Nullo),

CCA (Edifici in contrasto con l'ambiente).

4) A tali categorie si dovrà fare riferimento per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni e modalità contenute nei successivi articoli da 23 a 31 e *le Prescrizioni particolari* contenute nell'allegato A alle presenti Norme.

5) Nelle nuove costruzioni, realizzate successivamente alla schedatura di cui all' *Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente* e pertanto non classificate, sono ammissibili tutti gli interventi previsti per la classe di valore **VN**.

6) Per gli eventuali edifici storici non rilevati al momento della schedatura, valgono i criteri di classificazione di cui all'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale; ogni intervento è subordinato alla preventiva o contestuale loro **schedatura e classificazione a cura del proprietario, secondo criteri omogenei a quelli utilizzati per la schedatura eseguita a cura del Comune. La schedatura e relativa classificazione di valore elaborata dal proprietario dovrà poi essere valicata dall'Amministrazione con Delibera di Consiglio Comunale.**

7) Dovrà comunque essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali opere di difesa idraulica storiche, tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

8) Con la schedatura relativa all' *Analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica* sono state rilevate alcune tipologie di edifici che rappresentano la specificità ambientale che ha storicamente orientato l'economia locale.

In questi edifici il rapporto con il territorio, (bosco, territorio agricolo e corsi d'acqua) e con tutto ciò che il bosco ed il territorio agricolo hanno rappresentato nell'economia e nella cultura dei luoghi, è espresso in forme integrate dove l'edificio, nel rapporto con i suoi coltivi, si costituisce come isola interna che di esso sono vissuti ed in alcuni casi ancora vivono.

Tale complesso di edifici costituiscono un vero sistema di antichi edifici produttivi che può essere definito *il sistema dei molini* (vedi fascicolo n° dell'allegato "A" alle presenti norme) sono stati rilevati n° 12 antichi molini situati lungo il corso del Torrente Foglia e suoi affluenti. **Per questi edifici e loro aree di pertinenza, qualunque sia la classificazione di valore e l'attuale stato di conservazione, ne è prescritto il recupero e la conservazione di tutte le opere edilizie, idrauliche (canali e gore di convogliamento delle acque), impiantistiche, attrezzature e quant'altro costituisca testimonianza della funzione peculiare e della attività che vi era svolta.**

ART. 23 - Definizione degli interventi

1) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 457/'78 e dalla L.R. 52/'99, sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria : quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti da articolare in:

a.1) interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto:

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

a.2) interventi di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:

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 la mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

b) interventi di manutenzione straordinaria , 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 che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia dal punto di vista strutturale che dell'aspetto

architettonico-funzionale. In particolare, tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali o verticali con ruoli portanti, né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli 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; tali interventi 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; nell'ambito degli interventi di restauro sono consentite le aperture di porte sulle strutture portanti verticali interne, rispettando la normativa antisismica, la introduzione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici necessari alle funzioni compatibili definite dalle Norme del R.U..

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli 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; tali interventi comprendono altresì:

d.1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d.2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

d.3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

d.4) interventi necessari 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;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, 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.

2) Tali definizioni, qualora difformi, prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio.

ART. 24 – Categorie di intervento ammesse, a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici

1) Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio di matrice storica di cui all' *Analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica* nell'intero territorio comunale, sono quelli definiti al precedente art. 22 e si applicano in rapporto alla classificazione tipologica e di valore con le seguenti prescrizioni:

(VR) - per gli edifici o parti di edifici, classificati **VR** sono ammessi, ai sensi del IV comma dell'art. 7 della L.R. n° 59/80, soltanto gli interventi di cui ai punti a.1), b), c) del precedente art. 22 con le modalità di cui al successivo art. 25 e con le prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme;

(VB) - per gli edifici, o parti di edifici, classificati **VB** sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a.1), b), c) dell'art. 22. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che garantiscano il rispetto degli originari caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, senza alterazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali e senza alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne, portici, logge, cucina tradizionale ecc.); tali interventi sono inoltre vincolati al mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative esterne (volume, copertura, forma, dimensione, posizione delle aperture, materiali e finiture) ed al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 24 e delle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme.

(VS) - per gli edifici, o parti di edifici classificati **VS** sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c); sono inoltre ammessi gli interventi di cui al punto d) dell'art. 23 con le seguenti modalità:

a) costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti;
b) rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato, fino a una quota non superiore a cm. 30 rispetto all'esistente;

c) dovranno comunque essere mantenuti i caratteri e gli elementi architettonici originari di pregio. Valgono inoltre le prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti norme.

per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi a), b) c), d) con modifica dei prospetti ferma restando la configurazione dei volumi e delle coperture; valgono inoltre le prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme.

(VN) - per gli edifici o parti di essi classificati **(VN)** -, sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi del tipo a), b), c), d) come definiti al precedente art. 23. Sono inoltre ammessi, con intervento diretto, la demolizione e riconfigurazione volumetrica di singoli edifici nell'ambito del lotto di pertinenza; gli interventi del tipo e) sono consentiti subordinatamente alla redazione di Piano di Recupero. Valgono inoltre le prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme.

Non è da considerare alterazione degli elementi strutturali verticali l'apertura di porte nelle murature portanti interne, nel rispetto comunque della normativa antisismica.

2) Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici od annessi agricoli, per gli edifici con classificazione tipologica e di valore **VR** e **VB**, potrà derogarsi alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative delle presenti norme.

3) Eventuali nuove costruzioni non potranno essere realizzare in aderenza agli edifici classificati **VR** e **VB** salvo i casi specifici indicati nelle schede.

ART. 25 - Modalità di intervento

1) Per modalità di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **VR**, **VB** e **VS** nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti e per l'espressione del parere da parte della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata.

2) Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **VR**, **VB** e **VS** devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

a) COPERTURE E SOLAI

a.1 Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di campigiane, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Gronda: nella forma, configurazione e oggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con lastre di pietra e correnti a scomparsa o campigiane in aggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (lastre di pietra e correnti in legno a sporgere); ove presenti dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra;

- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm.10.

Giochetto: (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra 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.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento: è ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Controsoffitti: i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari e cioè in lastre di pietra e/o marsigliesi o in embrici e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Nel caso di coperture a lastre, qualora il materiale di recupero risulti insufficiente, il loro riuso potrà essere limitato alle fasce perimetrali esterne del tetto, mentre la restante parte potrà essere realizzata con marsigliesi o con doppio embrice dritto e rovescio.

a.2 Rinnovo strutturale dei solai: per i solai valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

b) FRONTI E FINITURE ESTERNE

b.1 Finitura delle facciate: qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura, stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nelle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". È consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

b.2 Aperture esterne: è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Ad eccezione degli edifici di **VR**, nuove finestre possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la dimensione massima di cm.60x60 con infisso metallico, specchiatura unitaria a filo esterno e senza dispositivi di oscuramento esterni) o in quei casi appositamente e secondo le modalità specificati nelle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme. Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata e davanzale in pietra di spessore non inferiore a 5 cm, o con riquadri in pietra montati a filo muro di spessore non inferiore a 5 cm con finitura "graffiata" o "martellinata" (sono da escludere finiture a finto rustico con scanalatura grezza liscia o a spina).

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

È ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato ad eccezione degli edifici classificati **VR**.

Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di **VR**, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista non è ammessa la introduzione di nuovi dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina", di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) ed impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici di **VR** non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici di valore **VB** è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura o anche con mensole in legno e sovrastante copertura a lastre.

Le porte di negozi o botteghe saranno dotate di serramenti in profilati di ferro verniciato brunito, in legno verniciato.

b.3 Scale esterne esclusivamente in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme.

c) IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

c.1 Impianti igienico-sanitari: il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni.

L'installazione di nuovi impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i Bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).
- per la Cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello).

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Nel rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpate e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate, appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi: sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto sia in rapporto agli elementi strutturali che architettonici.

c.2 La realizzazione di chiusure ed aperture interne non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

c.3 Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni

Pavimenti: negli edifici di **VR** devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali.

Negli edifici di **VB** devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

Rivestimenti interni: sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

c.4 consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate, senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

d) SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

d.1 Rifacimento della sistemazione esterna. Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali:

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava".

Costruzione di vespai e scannafossi: gli scannafossi di nuova introduzione devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i *marciapiedi*.

d.2 Sistemazione del resede

Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastratura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in territorio aperto potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastratura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo "opus incertum" e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree ed arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc.).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree ed arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere (estrane all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona) e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

d.3 Recinzioni:

Da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- nel territorio aperto sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione del tipo a

"ferro battuto" e con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzata escludendo ali in muratura e di forme curvilinee.

- all'interno dei tessuti storici è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

ART. 26 - Ruder

1) È ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafico e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione.

2) La ricostruzione sarà inoltre subordinata alla esistenza di condizioni di uso ed accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere spesso rinaturalizzato dei luoghi. Dovrà essere inoltre garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie ecocompatibili.

3) Il rispetto di tali condizioni dovrà essere sottoposto, di volta in volta, al parere della Commissione Edilizia Comunale o della Commissione Edilizia Integrata. In caso di totale assenza di materiale documentario o di materiale documentario insufficiente alla definizione dei caratteri di cui sopra, la ricostruzione non sarà consentita. Nel caso degli edifici ricadenti entro l'ambito della Riserva Naturale del Sasso di Simone valgono le disposizioni contenute nelle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme.

ART. 27 - Demolizioni e ricostruzioni

1) In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

a) demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad attestazione di conformità o concessione.

b) interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico nullo, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto edilizio.

2) Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché regolarizzati ai sensi della L.47/85, nel riuso funzionale di annessi minori classificati di valore nullo, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del resede pertinenziale, anche attraverso il riaccorpamento di più volumi, **anche con** cambio di destinazione d'uso, e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna con manto a coppi e tegole. Le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

- localizzazione tale da minimizzare i movimenti di terra e quindi coerenti con l'andamento delle curve di livello e a limitato impatto visivo;

- distacco dagli edifici principali, salvo i casi specificati nelle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme, se questi sono classificati **VR** o **VB**.

3) E' comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stallette ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc..

ART. 28 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali

1) Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione di valore architettonico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili subordinate al rispetto delle condizioni di cui all'art. 29, la utilizzazione o riutilizzazione degli edifici rurali è consentita con le prescrizioni che seguono.

2) Le possibilità di riuso dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica. In particolare:

- per gli edifici unitari sincronici o unitari diacronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario, o in più fasi pervenendo comunque ad un assetto tipologico ed architettonico unitario) si potrà realizzare una sola unità funzionale per piano, o comunque in numero non superiore a quelle preesistenti. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico" questo potrà essere riutilizzato o come nuova unità abitativa purché superiore ai 45 mq. o come integrazione dell'abitazione;

- nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali corrispondenti alle fasi significative di crescita, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani. Anche in questo caso la dimensione minima delle unità abitative non potrà comunque essere inferiore ai 45 mq.

In entrambi i casi una porzione non inferiore al 50% del piano terra dovrà comunque essere mantenuta ad uso di rimessa, cantina o deposito salvo la preesistenza di altri rustici da adibire ad annessi di servizio.

Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; dovrà invece essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

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 (od unitari diacronici) è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle.

Annessi rustici minori. I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stallette, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenute 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 e secondo le prescrizioni particolari contenute nell'allegato A delle presenti Norme.

ART. 29 - Destinazioni d'uso ammesse

1) Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con alcuna delle seguenti condizioni:

- rispetto degli interventi edilizi ammessi in rapporto alla classificazione di valore architettonico-ambientale;

- rispetto di norme igienico sanitarie con le eventuali deroghe riguardanti gli edifici **VR** e **VB**.

- non riducano la dotazione degli standard e prevedano la verifica dell'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla funzione prevista;

- non comportino modifiche alla viabilità, agli accessi, alle pertinenze e alle sistemazioni esterne in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 24.

2) Nel rispetto di tali condizioni le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- per gli edifici a destinazione agricola: abitazioni agricole, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, agriturismo, turismo rurale;

- per tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola: abitazioni ad uso civile, attività ricettive e di ristoro, turismo rurale, case vacanza, abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi), pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio-sanitarie, magazzini e depositi commerciali, piccolo artigianato non molesto o non nocivo.

3) Nella dizione di "riuso abitativo" utilizzata nelle Prescrizioni Particolari contenute nell'allegato A alle presenti Norme sono comprese le destinazioni d'uso sopra elencate.

4) Sono inoltre comunque consentite le destinazioni d'uso previste dalle specifiche norme di zona urbanistica omogenea del Regolamento Urbanistico in cui ciascun edificio oggetto di schedatura ricade, purché non in contrasto con gli obiettivi di tutela e di conservazione del manufatto edilizio in rapporto alla classificazione di valore e agli interventi edilizi ammessi.

5) Ogni variazione della destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare, è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

ART. 30 - Unità minima di intervento

1) Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, gli interventi ammissibili, secondo la classificazione tipologica e di valore e nel rispetto delle modalità di cui all'art. 24 e delle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme, saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici; ciò al fine di garantire, anche in presenza di proprietà frazionate e/o interventi differenziati nel tempo, la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli interventi.

2) Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio.

ART. 31 - Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi

1) Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione - comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne - che vi si intendono realizzare, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

2) Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/99, ai fini della attestazione di conformità o del rilascio di autorizzazione edilizia, per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, negli edifici classificati **VR** o **VB**., gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

a) Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1:500.

b) Rilievo planimetrico generale quotato, nella scala 1/100, 1/200 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

c) Rilievo architettonico quotato, nella scala 1/50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

d) Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

e) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e a tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

a) Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, nella scala 1/100, 1/200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

b) Progetto di intervento, nella scala 1/100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- unità minime di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
- progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento;

- modalità, fasi di attuazione degli interventi.
 - c) Progetto edilizio nella scala 1/50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo;
 - progetto dei particolari costruttivi di dettagli esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.
 - d) Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:
 - ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio;
 - alla classificazione di valore ed alle destinazioni d'uso ammesse indicate nelle prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme;
 - al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.
- Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio ed agli spazi aperti.

Capo III - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

ART. 32 - Centri abitati e nuclei storici minori

- 1) Nell'ambito del Piano Strutturale, le UTOE relative al sistema insediativo sono state ritagliate all'interno del subsistema funzionale degli "insediamenti accentrati"; tali UTOE, interessanti il Capoluogo, le frazioni maggiori e i nuclei storici minori, comprendono parti interne al perimetro dei centri abitati e parti esterne che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la definizione dei rapporti paesistici e ambientali tra centri abitati e territorio aperto.
- 2) Nel Regolamento urbanistico sono individuati, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L.n.765 del 6 agosto 1967 e dell'art. 4 del D. Lgs n.285 del 30 aprile 1992, i centri abitati di **Sestino, Presciano, Ponte Presale, Colcellato, Motolano, Monterone, Piego, Monteromano-Gli Ulivi, Petrella Massana,**
- 3) All'interno dei centri abitati, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per il Capoluogo e per ciascuna delle frazioni maggiori di cui all'art. 41, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63 delle norme del P.S., nelle tavole *Aree Urbane attrezzature e servizi* e con sono apposite campitura o retinatura, le seguenti aree:
 - Nuclei storici
 - Nuclei consolidati omogenei o eterogenei
 - Aree sottoposte a piano attuativo in corso di realizzazione
 - Aree di Ristrutturazione Urbanistica
 - Aree di Trasformazione urbanistica
 - Aree produttive di completamento
 - Aree produttive di espansione
 - Aree per la distribuzione dei carburanti
 - Aree per strutture turistico ricettive
 - Aree destinate a camping
 - Aree per attrezzature turistiche, sociali, ricreative
 - Aree pubbliche per attrezzature e servizi distinte in:
 - verde pubblico attrezzato /alberato per il gioco e lo sport;
 - parcheggi pubblici;
 - attrezzature scolastiche;
 - attrezzature di interesse comune e di interesse generale.
 - Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati e delle emergenze architettoniche;
 - Aree del Parco Archeologico;
 - Aree boscate interne all'area di tutela paesistica
 - Ambiti di localizzazione di nuovi annessi rurali all'interno delle aree di tutela paesistica;
 - Viabilità storica
 - Percorsi pedonali di progetto
 - Viabilità di progetto.
- 4) Nei centri abitati e nei nuclei storici minori non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 50.

5) All'interno di tali aree la superficie utile abitabile minima per le nuove unità immobiliari residenziali non agricole non può di norma essere inferiore a mq. 45.

ART. 33 - Nuclei storici

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 53 delle norme del P.S, all'interno dei centri abitati e dei nuclei storici minori con apposito simbolo grafico nelle tavole de *Gli insediamenti concentrati, le attrezzature ed i servizi* del Regolamento Urbanistico. 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. In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; valgono quindi i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Capo II del Titolo II e nell'allegato A delle presenti Norme, commisurati alla classificazione di valore architettonico-ambientale degli edifici.

2) Sono stati individuati all'interno dei centri abitati i centri storici di **Sestino, Presciano, Colcellalto, Monterone, Monteromano, Petrella Massana.**

Sono stati altresì individuati con apposito perimetro, a meri fini urbanistici, nuclei storici minori di: **Ville di Sopra; Cortino e San Donato; Busconi, Cerreto e Romitoccio; Palazzi, San Gianni e Ca' Lucaccia; Torre di Monteromano.**

3) Sono ammesse le seguenti funzioni: - residenziale; - direzionale; artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e inquinamento acustico; commerciale di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) e medie strutture di vendita fino a 300 mq. di superficie di vendita; turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera; pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative e di interesse generale; parcheggio a servizio delle attività ammesse; verde privato.

4) Il mutamento di destinazione d'uso 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.39/1994 come modificato dall'art. 42 della L.R. n. 52/1999.

5) Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano tramite intervento diretto, o secondo le modalità indicate per ogni singola area di cui ai successivi articoli.

6) Gli interventi su elementi di arredo esterno quali recinzioni e cancellate, pavimentazioni, rifacimento e sostituzione di ringhiere, infissi e serramenti esterni di abitazioni, negozi, garage, le coloriture delle facciate, dovranno essere coerenti con i criteri di cui all'art. 25 delle presenti Norme, indipendentemente dalla classificazione di valore degli edifici, e dovranno comunque essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

7) È inoltre prescritta la conservazione dei tracciati stradali esistenti, dei selciati originari, degli elementi arborei di pregio; è vietata l'utilizzazione di orti, giardini, spazi a verde o comunque non edificati al fine di deposito, magazzinaggio di materiali.

ART. 34 - Nuclei consolidati omogenei o eterogenei

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'articolo 58 delle Norme del Piano Strutturale, all'interno dei centri abitati, perimetrare nelle tavole relative a *Aree Urbane attrezzature e servizi* del Regolamento Urbanistico. Sono aree prevalentemente residenziali di non recente formazione, sature, con morfologia e disegno urbanistico compiuto, realizzate per lo più attraverso un disegno urbano determinato dalle strade pubbliche, con eterogeneità delle tipologie edilizie.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

residenziale;
direzionale;
artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e inquinamento acustico;
commerciale di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita); medie strutture di vendita fino a 500 mq. di superficie di vendita;
turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera
pubbliche o di interesse pubblico, culturali, formative e di interesse generale;
parcheggio a servizio delle attività ammesse;
verde privato.

3) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di norma da attuarsi attraverso intervento diretto, sono quelli definiti dal Capo II del Titolo II e nell'allegato A delle presenti Norme differenziati in base alla classificazione del valore architettonico-ambientale dei singoli edifici; per gli edifici classificati SV, CCA e VN e per quelli non schedati post '40, sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- sopraelevazione di 1 piano della sola parte a piano terreno di edifici composti da parti di diversa altezza;
- ampliamenti laterali o tergali del 10% per i soli edifici principali di volume fino a 1000 mc;
- ampliamenti laterali o tergali del 5% per i soli edifici principali di volume superiore a 1000 mc.

4) Le integrazioni dovranno essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente; nel caso in cui questo risulti ancora allo stato di "grezzo", cioè non intonacato, la concessione edilizia relativa all'ampliamento sarà condizionata all'impegno, sottoscritto dal richiedente, ad ultimare la finitura esterna dell'edificio esistente. Analogo impegno dovrà essere sottoscritto per l'ampliamento o per la realizzazione di annessi pertinenziali.

5) Il rilascio della concessione sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi volumi, se condonati, con le modalità architettoniche previste per gli annessi di servizio agli orti di cui al tipo B dell'allegato B alle presenti Norme.

6) Nelle zone individuate quali ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti esistenti, nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico definisce le modalità e i parametri di attuazione degli interventi di cui al successivo articolo 35.

ART. 35 – Ambiti di ristrutturazione urbanistica con riqualificazione e/o integrazione dei tessuti esistenti (RU 1,....n)

1) Sono aree riconosciute, ai sensi degli articoli 59 e 60 delle Norme del Piano Strutturale, specificatamente individuate nelle tavole relative a *Aree Urbane attrezzature e servizi* del Regolamento Urbanistico al fine della riqualificazione di parti di tessuto degradati. Sono aree prevalentemente residenziali di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate per lo più caratterizzate da carenza di disegno urbano e da eterogeneità delle tipologie edilizie (eterogenei).

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

residenziale;

direzionale;

artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e inquinamento acustico;

commerciale di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita); medie strutture di vendita fino a 500 mq. di superficie di vendita;

turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera

pubbliche o di interesse pubblico, culturali, formative e di interesse generale;

parcheggio a servizio delle attività ammesse;

verde privato.

3) Per gli edifici esistenti su tali ambiti sono consentiti, a prescindere dalle volumetrie massime determinate all'art. 64 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale, i seguenti ampliamenti una tantum da attuarsi attraverso intervento diretto:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- sopraelevazione di 1 piano della sola parte a piano terreno di edifici composti da parti di diversa altezza;
- ampliamenti laterali o tergali del 20% per i soli edifici principali di volume fino a 1000 mc;;
- ampliamenti laterali o tergali del 10% per i soli edifici principali di volume superiore a 1000 mc.

4) Gli interventi su lotti residui sono consentiti nel rispetto delle volumetrie massime determinate all'art. 64 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale, come riportato nelle tabelle che seguono secondo gli schemi planivolumetrici rappresentati nelle **schede grafiche** di cui alle Tavole delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche" dalla n° 12 alla n° 19, a cui si rimanda caso per caso. Nelle **schede grafiche** assumono **valore prescrittivo l'impostazione planimetrica relativa alla disposizione di lotti aree verdi, viabilità e parcheggi, gli allineamenti descritti anche nelle prescrizioni particolari**, mentre sono indicative le tipologie edilizie.

All'interno di tali ambiti gli interventi si attuano tramite intervento diretto secondo quanto specificato di seguito per ciascuna area. Per tali aree sono definite +la superficie utile lorda, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari per la realizzazione degli interventi, un eventuale schema planimetrico.

L'edificazione di tali ambiti è subordinata alla realizzazione di tutte le infrastrutture previste e comunque necessarie a garantire l'accessibilità, gli standard e l'allacciamento ai servizi pubblici.

5) Nel calcolo dei volumi ricostruibili, derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, o di nuova costruzione non sono da conteggiare vani scala interni nella misura di 20 mq per piano, cantine e rimesse nei limiti della proiezione della sagoma dell'edificio sul lotto e con un'altezza massima pari a 2,50 mt., fatto salvo il caso ricorrente in cui la quota del piano di campagna originario sia ad una quota inferiore a 2,50 dalla strada di accesso, in tal caso l'altezza dei locali interrati sarà determinata dal dislivello tra strada e piano di campagna originario; autorimesse e posti macchina al coperto nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. di alloggio. L'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani fuori terra, con altezza di interpiano pari a m.3,10 e quota del piano rialzato non superiore a cm. 80 rispetto alla quota del marciapiede. Il rapporto massimo di copertura conseguente agli interventi non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'area.

6) I volumi residui di ciascun ambito rispetto a quelli configurati con le soluzioni planivolumetriche vanno ad incrementare le potenzialità di ampliamento degli edifici esistenti di cui al precedente comma 2. La ripartizione di detti volumi sarà fatta in modo proporzionale al volume esistente al momento dell'adozione del R.U. in ciascun lotto.

6) Per le aree di Ristrutturazione Urbanistica per le quali è stata definita la soluzione planimetrica valgono le seguenti disposizioni specifiche:

SESTINO

Ambito: RU 01 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: completamento di insediamento residenziale con ampliamenti nella UTOE UB1.1	SUL planivolumetrico: -----	SUL ampliamenti: mq. 581
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: vedi edifici esistenti	Tipologia edilizia planivolumetrico:	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.800
Prescrizioni particolari: : l'edificazione e gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 02 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: completamento di insediamento residenziale con ampliamenti nella UTOE UB1.2	SUL planivolumetrico: -----	SUL ampliamenti: mq. 387
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: vedi edifici esistenti	Tipologia edilizia planivolumetrico:	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.200
Prescrizioni particolari: : l'edificazione e gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 03 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: completamento di insediamento residenziale della UTOE UB2.1 oggetto di Piano di Lottizzazione vigente	SUL planivolumetrico: come da P. di L.	SUL ampliamenti:
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: come da P. di L.	Tipologia edilizia planivolumetrico:	Volume planivolumetrico: come da P. di L.	Volume residuo per ampliamenti:
Prescrizioni particolari: : l'edificazione dovrà essere eseguita secondo quanto previsto dal Piano Attuativo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 1 Capoluogo	Fattibilità geologica: F2 – F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.1	SUL planivolumetrico: mq. 323	SUL ampliamenti: mq. 1.484
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione. Edificio in linea	Volume planivolumetrico: mc. 4.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.600
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 2 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.2	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 8.800	Volume residuo per ampliamenti: mc. 3.200
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 3 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.3	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione. Case a schiera	Volume planivolumetrico: mc. 8.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.750
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 4 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.4	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 2.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 4.375
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 5 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.5	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 6.800	Volume residuo per ampliamenti: mc. 3.700
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 6 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.6	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 3.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 5.700
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle				

infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Vige inoltre la salvaguardia per l'ambito A1 di cui all'art.17 delle NTA.

Ambito: RU 7 Capoluogo	Fattibilità geologica: F3 – F4i	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.7	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 5.250
Prescrizioni particolari: ; l'edificazione e gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 con introspezioni nel volume significativo e verifica idraulica con tempi di ritorno duecentennali. Le previsioni nelle zone F4i allo stato attuale non sono attuabili. Vige inoltre la salvaguardia per l'ambito A1 di cui all'art.17 delle NTA.				

Ambito: RU 8 Capoluogo	Fattibilità geologica: F2 – F4i	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.8	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 2.000
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 con introspezioni nel volume significativo e verifica idraulica con tempi di ritorno duecentennali. Le previsioni nelle zone F4i allo stato attuale non sono attuabili. Vige inoltre la salvaguardia per l'ambito A1 di cui all'art.17 delle NTA.				

Ambito: RU 9 Capoluogo	Fattibilità geologica: F2 - F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.9	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 3.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 3.300
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 10 La Madonna	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.10	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 800
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 11 Camiano	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.11	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° de i piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.800
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. le emergenze vegetazionali di pregio esistenti nell'ambito dovranno essere tutelate. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

PRESCIANO

Ambito: <i>RU 12</i> <i>Presciano</i>	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.6	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 800
Prescrizioni particolari: l'edificazione e gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: <i>RU 13</i> <i>Presciano</i>	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.7	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 800
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

PONTE PRESALE

Ambito: <i>RU 14</i> <i>Ponte Presale</i>	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB1	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: omogenea agli edifici esistenti	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 2.800
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione e gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: <i>RU 15</i> <i>Ponte Presale</i>	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.1	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 800
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: <i>RU 16</i> <i>Ponte Presale</i>	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.2	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 2.400	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.200
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: <i>RU 17</i> <i>Ponte Presale</i>	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.3	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione:	n° dei piani: 2 fuori terra	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice	Volume planivolumetrico:	Volume residuo per ampliamenti:

intervento diretto	1 seminterrato	coperto a capanna o a padiglione	mc. 13.500	mc. 1.700
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 18 Ponte Presale	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.4	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: omogenea agli edifici esistenti	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 2.250
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione e gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 19 Ponte Presale	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.5	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare binate, a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 6.600	Volume residuo per ampliamenti: mc. 2.000
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 20 Ponte Presale	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.6	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.800	Volume residuo per ampliamenti: mc. 400
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

COLCELLALTO

Ambito: RU 21 Colcellalto	Fattibilità geologica: F2	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB2.3	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 350
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo.				

Ambito: RU 22 Colcellalto	Fattibilità geologica: F2 - F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.8	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 5.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 4.000
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti				

esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: RU 23 Colcellalto	Fattibilità geologica: F2 - F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.9	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 3.800	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.400

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella **Scheda grafica** di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

PALAZZI

Ambito: RU 24 Palazzi	Fattibilità geologica: F2 - F3-F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento delle UTOE UB1.2, UB2.1, UB2.2, UB3.7	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 9.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 4.150

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella **Scheda grafica** di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili e saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. **L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.**

MONTERONE

Ambito: RU 25 Monterone	Fattibilità geologica: F3 - F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB1.1	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: omogenea agli edifici esistenti	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.350

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione e Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica delle zone F3 si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. **L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.**

Ambito: RU 26 Monterone	Fattibilità geologica: F3 -F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB1.2	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: omogenea agli edifici esistenti	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.350

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione e Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica delle zone F3 si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. **L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.**

Ambito: RU 27 Piego	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB2.1	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: omogenea agli edifici esistenti	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.800

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione e Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli

orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: RU 28 Monterone	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB2.2	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione. Case a schiera	Volume planivolumetrico: mc. 7.600	Volume residuo per ampliamenti: mc. 400
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture previste all'interno dell'ambito. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 29 Monterone	Fattibilità geologica: F3 – F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB2.3	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: omogenea agli edifici esistenti	Volume planivolumetrico: -----	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.800
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione e Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica delle zone F3 si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.				

Ambito: RU 30 Monterone	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.1	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 1.500	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.000
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: RU 31 Monterone	Fattibilità geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB3.2	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 2.300	Volume residuo per ampliamenti: mc. 1.200
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

PETRELLA MASSANA

Ambito: RU 32 Petrella Massana	Fattibilità geologica: F2-F3-F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento residenziale di completamento dell' UTOE UB2.1	SUL planivolumetrico: mq.	SUL ampliamenti: mq.
Modalità di attuazione: intervento diretto	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologia edilizia planivolumetrico: villetta mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione	Volume planivolumetrico: mc. 4.000	Volume residuo per ampliamenti: mc. 8.000
Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento e l'orientamento proposto nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all'allegato B delle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli allineamenti e gli orientamenti esistenti e prevalenti del luogo. Riguardo alla Fattibilità geologica delle zone F3 si prescrive il				

Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. *L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.*

ART. 36 - Aree di trasformazione urbanistica (TU 1,.....n)

1) Le aree di trasformazione urbanistica sono aree a destinazione prevalentemente residenziale, individuate ai sensi dell'art. 61 e 62 del Piano Strutturale e finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione ed integrazione dei tessuti incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica.

2) Nelle aree di trasformazione urbanistica, individuate nelle tavole relative a *Gli insediamenti concentrati, le attrezzature ed i servizi*, da attuarsi esclusivamente tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, il R.U. definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari, un eventuale schema progettuale; negli schemi progettuali assume valore prescrittivo l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, delle aree per standard a verde o a parcheggi, delle aree edificabili) oltre a quanto precisato per ciascuna area. Al fine di orientare le valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni a carico dei Piani Attuativi (art. 32 della L.R. 5/95) vengono inoltre descritte le risorse essenziali interessate, le eventuali invarianti e il tipo di valutazioni da svolgere.

3) Per la realizzazione degli interventi valgono inoltre le seguenti norme generali:

- *L'edificazione di tali ambiti è subordinata alla realizzazione di tutte le infrastrutture previste e comunque necessarie a garantire l'accessibilità, gli standard e l'allacciamento ai servizi pubblici;*

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di piani utili fuori terra; l'altezza di interpiano sarà considerata pari a m. 3,10;

- nel sottotetto possono essere ricavati vani accessori purché l'altezza media non superi i ml. 2,40;

- Nel calcolo dei volumi edificabili non sono da conteggiare vani scala interni nella misura di 20 mq per piano, cantine e rimesse nei limiti della proiezione della sagoma dell'edificio sul lotto e con un'altezza massima pari a 2,50 mt., *fatto salvo il caso ricorrente in cui la quota del piano di campagna originario sia ad una quota inferiore a 2,50 dalla strada di accesso, in tal caso l'altezza dei locali interrati sarà determinata dal dislivello tra strada e piano di campagna originario;*

- la quota del piano rialzato non potrà essere superiore a cm. 80 rispetto alla quota del marciapiede;

- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto.

- negli schemi progettuali di cui alla Tavola delle *"Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche"*, a cui si rimanda caso per caso, *assumono valore prescrittivo l'impostazione planimetrica relativa alla disposizione di lotti, aree verdi, viabilità e parcheggi, gli allineamenti descritti anche nelle prescrizioni particolari, mentre sono indicative le tipologie edilizie. Una diversa impostazione planimetrica relativa alla disposizione di lotti, aree verdi, viabilità e parcheggi, allineamenti descritti anche nelle prescrizioni particolari, potrà essere perseguita con Piano Attuativo con contestuale variante al regolamento Urbanistico.*

- Il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura a padiglione o a capanna con esclusione delle coperture piane, vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito; non sono consentiti terrazza a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale in muratura intonacata.

- I progetti delle nuove costruzioni dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni:

i nuovi edifici dovranno avere forme architettoniche e volumetrie semplici con coperture continue a capanna o padiglione, escludendo coperture piane e/o a terrazzo; dovranno inoltre essere contestualizzati con l'ambiente circostante, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne, evitando il ricorso a dettagli architettonici vernacolari quali archetti ribassati in mattoni, cantonali e/o fasce e rivestimenti in muratura a vista e/o bozze di pietra, di ringhiere e/o recinzioni in ferro battuto ecc.;

sono da evitare i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le loggette con pilastri in cemento armato, le scale esterne con parapetto in cemento armato privilegiando, pur nella loro reinterpretazione, quegli elementi che caratterizzano l'edilizia tradizionale rurale locale;

4) La convenzione da allegare ai Piani Attuativi potrà prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e di quelli di urbanizzazione primaria relativi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici nei casi specificati per ciascuna zona.

5) Le aree di trasformazione urbanistica individuate dal R.U. sono le seguenti:

SESTINO

Ambito: TU 1 La Madonnina	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.1	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 1.290	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 4.000
Valutazioni a carico del Piano Attuativo: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate, con particolare riguardo alla vicinanza de "La Madonnina (aspetti paesaggistici, tipologici, caratteristiche del suolo, verifica della accessibilità in rapporto alle tipologie edilizie).			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio incolto di buona rilevanza ambientale
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui all' allegato B delle presenti Norme. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio qual'ora siano coinvolte più proprietà. Limitare al minimo la realizzazione di muri di contenimento. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: TU1.1 La Madonnina	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.1	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione, case a schiera	superficie utile Lorda (SUL) mq. 4.194	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 13.000
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate con particolare riguardo alla vicinanza de "La Madonnina (aspetti paesaggistici, tipologici, (caratteristiche del suolo, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati).			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio incolto di buona rilevanza ambientale
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 11 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio. Limitare al minimo la realizzazione di muri di contenimento. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: TU 2 Campaccio	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.2	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume gradonato coperto a capanna o a padiglione. Tipologia prescrittiva in funzione dell'acclività medio-elevata dell'area.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 3.226	Volume massimo ammissibile (Vm)

				mc. 10.000
Valutazioni a carico del Piano Attuativo: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati adiacenti).		Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio-elevato incolto di nessuna rilevanza ambientale	
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, oltre alla tipologia gradonata in funzione dell'acclività medio-elevata dell'area, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 11 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: TU 3 La Madonnina	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.3	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Intervento diretto
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 1.065	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 3.300
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto e delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, regime idraulico, sistemazione del fosso).		Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio incolto di nessuna rilevanza ambientale già parzialmente urbanizzato. Fosso che taglia in due l'area	
Prescrizioni particolari: assume valore prescrittivo l'impostazione planimetrica relativa alla disposizione di lotti, viabilità e parcheggi, gli allineamenti se gli interventi sono attuati con concessione diretta, mentre sono indicative le tipologie edilizie. La realizzazione degli edifici è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e servizi). Al progetto di insieme deve essere allegato un progetto dettagliato di sistemazione del fosso esistente. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: TU 4 Poggio Rosso	Fattibilità: geologica: F2 - F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.4	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 3.871	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 12.000
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati).		Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio incolto di nessuna rilevanza ambientale	
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 11 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

Ambito: TU 5 Campo sportivo	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.5 secondo quanto previsto dal Piano attuativo viogente	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Intervento diretto Come da P. di L. vigente
--	---	---	---	--

Parametri urbanistici	<u>n° dei piani:</u> 2 fuori terra 1 seminterrato	<u>Tipologie edilizie:</u> villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	<u>superficie utile Lorda (SUL)</u> mq. 645	<u>Volume massimo ammissibile (Vm)</u> mc. 2.000
<u>Valutazioni a carico dell'intervento diretto:</u> nessuna			<u>Invarianti:</u> nessuna	<u>Risorse coinvolte:</u> porzione di suolo costituito da lotto residuo a pendio medio di nessuna rilevanza ambientale
<u>Prescrizioni particolari:</u> Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

<u>Ambito: TU 6</u> Cimitero	<u>Fattibilità geologica:</u> F2	<u>Descrizione dell'intervento:</u> realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.6	<u>Funzioni:</u> residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	<u>Modalità di attuazione:</u> Piano Attuativo
Parametri urbanistici	<u>n° dei piani:</u> 2 fuori terra 1 seminterrato	<u>Tipologie edilizie:</u> villette mono o bifamiliare a volume gradonato coperto a capanna o a padiglione.	<u>superficie utile Lorda (SUL)</u> mq. 1.290	<u>Volume massimo ammissibile (Vm)</u> mc. 4.000
<u>Valutazioni a carico dell'intervento diretto:</u> Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate e dell'impatto delle opere in funzione del punto di vista costituito dalla strada di accesso a Sestino (caratteristiche del suolo, profilo e morfologia dell'area, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati).			<u>Invarianti:</u> nessuna	<u>Risorse coinvolte:</u> porzione di suolo a pendio medio-elevato incolto di buona rilevanza ambientale
<u>Prescrizioni particolari:</u> Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, la tipologia edilizia a volume gradinato con il fine di rendere l'intervento il più possibile aderente al suolo, come sono stati proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 11 del R.U. che costituisce allegato "B" delle presenti Norme ed al Repertorio delle Tipologie edilizie che costituisce Allegato "C". Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere, oltre alla realizzazione delle normali opere di urbanizzazione la realizzazione del Parcheggio adiacente alla strada. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88.				

<u>Ambito: TU 7</u> Camiano	<u>Fattibilità geologica:</u> F3	<u>Descrizione dell'intervento:</u> realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.7	<u>Funzioni:</u> residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	<u>Modalità di attuazione:</u> Piano Attuativo
Parametri urbanistici	<u>n° dei piani:</u> 2 fuori terra 1 seminterrato	<u>Tipologie edilizie:</u> villette mono o bifamiliare a volume gradonato coperto a capanna o a padiglione.	<u>superficie utile Lorda (SUL)</u> mq. 4.323	<u>Volume massimo ammissibile (Vm)</u> mc. 13400
<u>Valutazioni a carico dell'intervento diretto:</u> Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati).			<u>Invarianti:</u> nessuna	<u>Risorse coinvolte:</u> porzione di suolo pianeggiante, incolto e di nessuna rilevanza ambientale
<u>Prescrizioni particolari:</u> Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 11 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere, oltre alla realizzazione delle normali opere di urbanizzazione la realizzazione della Piazza centrale quale spazio attrezzato aggregante di tutta l'area urbana circostante. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto., con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.				

Ambito: TU 8 Ville di sopra	Fattibilità: geologica: F2	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.8	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Intervento diretto
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 774	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 2.400
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto dei luoghi soprattutto in relazione alla presenza del nucleo storico adiacente.			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo pianeggiante incolto di buona rilevanza ambientale
Prescrizioni particolari: Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88				

PRESCIANO

Ambito: TU 9 Presciano	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.7 Presciano	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 1.774	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 5.500
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, caratteristiche costruttive dell'edificiario adiacente, accessibilità ecc...).			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo pianeggiante di nessuna rilevanza ambientale
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 11 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

PONTE PRESALE

Ambito: TU 10 Ponte Presale	Fattibilità: geologica: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.1 Ponte Presale	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 4.129	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 12.800
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, presenza del torrente, vegetazione esistente, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati).			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio incolto di scarsa rilevanza ambientale; torrente che attraversa l'area.
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 13 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il torrente che attraversa l'area dovrà essere recuperato dal punto di vista naturalistico con intubamento del solo tratto relativo alla strada. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

MONTERONE

Ambito: TU 11 Monterone	Fattibilità: geologica: F3 – F4i	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento di espansione residenziale su UTOE UC.1 Monterone	Funzioni: residenza, servizi alla residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc.)	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
Parametri urbanistici	n° dei piani: 2 fuori terra 1 seminterrato	Tipologie edilizie: villette mono o bifamiliare a volume semplice coperto a capanna o a padiglione.	superficie utile Lorda (SUL) mq. 3.484	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 10.800
Valutazioni a carico dell'intervento diretto: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, del torrente che passa in adiacenza all'area, vegetazione esistente, verifica della accessibilità anche in rapporto ai tessuti consolidati).			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: porzione di suolo a pendio medio incolto di discreta rilevanza ambientale. torrente che passa in adiacenza all'area.
Prescrizioni particolari: Il Piano Attuativo dovrà rispettare l'impostazione planivolumetrica, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici, proposti nella Scheda grafica di organizzazione dell'area di cui alla Tav. 12 del R.U. che costituisce allegato B delle presenti Norme. Il torrente che attraversa l'area dovrà essere recuperato dal punto di vista naturalistico con intubamento del solo tratto relativo alla strada. Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere la disciplina della perequazione all'interno del comparto edificatorio. Adozione di pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili nella sistemazione dei resede, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, ecc.. per elevare la quota suddetta del 25%. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88, con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Le previsioni nelle zone F4i allo stato attuale non sono attuabili. Vigge inoltre la salvaguardia per l'ambito A1 di cui all'art.17 delle NTA.				

ART. 37 - Aree produttive artigianali e/o industriali

1) Sono le aree in cui sono insediate le attività per la produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione individuate ai sensi dell'art. 63 del Piano Strutturale.

2) All'interno di tali aree distinte in cartografia nelle tavole relative a *Aree Urbane attrezzature e servizi* con apposita campitura viola, sono ammesse le seguenti attività:

- industriale;
- artigianale;
- commercio all'ingrosso;
- deposito coperto;
- residenziale di servizio alla produzione con S. U. L. non superiore a 170 mq., **con possibilità di insediamento del titolare dell'attività, oltre a familiari di primo grado, anche se non impegnati nell'attività, oltre ad un addetto con funzione di guardiania;**
- direzionale di servizio alla produzione;
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3) Nelle aree produttive di completamento da attuarsi tramite intervento diretto sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Capo II del Titolo II delle presenti Norme, l'ampliamento e il completamento tramite nuova edificazione delle aree libere secondo i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo 50% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2 fuori terra;
- altezza massima pari a 8 mt., esclusi i volumi tecnici;
- superficie utile lorda complessiva non superiore alla superficie fondiaria del lotto;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a mt. 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a mt. 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a mt. 10.
- rispetto degli allineamenti principali rappresentati nelle **schede grafiche di cui all'allegato B** delle presenti Norme costituito dalle Tavole delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", da n° 11 a n° 16.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Ambito: PC 1 <u>Ponte Presale</u>	Fattibilità: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.1 del Ponte Presale	UF: 0.80 SUL: mq. 32.400	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 13 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.
La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 13. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: PC 2 <u>Ponte Presale</u>	Fattibilità: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.2 del Ponte Presale	UF: 0.80 SUL: mq. 720	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 13 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.
La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 13. Riguardo alla Fattibilità geologica si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: PC 4 <u>Colcellalto</u>	Fattibilità: F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.4 di Colcellalto	UF: 0.80 SUL: mq. 3.920	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 12 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.
rispetto degli allineamenti principali, della viabilità e parcheggi rappresentati nella **scheda grafica** della Tavola n° 14 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato B delle presenti Norme.
La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 14. **Riguardo alla Fattibilità geologica** Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. **L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.**

Ambito: PC 5 <u>Motolano</u>	Fattibilità: F2-F3-F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.5 di Motolano	UF: 0.80 SUL: mq. 1.460	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: rispetto degli allineamenti principali determinati dagli edifici esistenti, come evidenziato nella Tavola n° 14 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.
La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 14. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione delle condizioni di stabilità globale. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. **L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.**

Ambito: PC 6 Sestino	Fattibilità: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.6 di Sestino	UF: 0.80 SUL: mq. 11.520	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari:

La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 11. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: PC 7 Gli Ulivi	Fattibilità: F3 – F4i	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.7 Gli Ulivi	UF: 0.80 SUL: mq. 5.400	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 12 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.

rispetto degli allineamenti principali, della viabilità e parcheggi rappresentati nella **scheda grafica** della Tavola n° 16 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato B delle presenti Norme.

La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 16. Le nuove costruzioni da realizzare dovranno essere condizionate alla realizzazione di uno specifico progetto la sistemazione delle aree a verde lungo la viabilità interna e la Strada Provinciale. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Le previsioni nelle zone F4i allo stato attuale non sono attuabili. Vigè inoltre la salvaguardia per l'ambito A1 di cui all'art.17 delle NTA.

Ambito: PC 8 Piego	Fattibilità: F3 – F4	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.8 Piego	UF: 0.80 SUL: mq. 29.440	Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: L'utilizzo dell'area deve essere condizionato urbanizzazione dell'area ed alla realizzazione di diversi livelli separati da gradoni opportunamente piantumati, in modo da evitare la realizzazione di muri di contenimento in cemento, come rappresentato nella un rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 15 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.

La realizzazione degli interventi è inoltre condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella suddetta soluzione planimetrica. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere con specifico progetto la sistemazione delle aree a verde lungo la viabilità interna e la Strada Provinciale. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale. Gli interventi previsti in area F4 allo stato attuale non sono attuabili. Saranno sottoposti preventivamente a Piano Attuativo previa indagine eseguita nel rispetto delle norme del D.M. 11.03.'88 con programma di monitoraggio e verifica dello stato di attività del dissesto. Predisposizione di eventuali interventi di bonifica. **L'edificazione sarà condizionata dalle risultanze di tali indagini.**

Ambito: PC 9 Piego	Fattibilità: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.9 Piego	UF: 0.80 SUL: mq. 12.960	Modalità di attuazione: intervento diretto.
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: rispetto degli allineamenti principali determinati dagli edifici esistenti, come evidenziato nella Tavola n° 15 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.

La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione

primaria secondo lo schema viario configurato nella soluzione planimetrica di cui alla suddetta Tav. n° 15. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: PE 10a Vignole	Fattibilità: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.10a Vignole	UF: 0.80 SUL: mq. 62.000	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: L'utilizzo dell'area deve essere condizionato urbanizzazione dell'area ed alla realizzazione di tre diversi livelli separati da gradoni opportunamente piantumati, in modo da evitare la realizzazione di muri di contenimento in cemento, come rappresentato nella un rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 15 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.

La realizzazione degli interventi è inoltre condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella suddetta soluzione planimetrica. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere con specifico progetto la sistemazione delle aree a verde lungo la viabilità interna e la Strada Provinciale. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.

Ambito: PE 10b Vignole	Fattibilità: F2	Descrizione dell' intervento: realizzazione di insediamento produttivo di completamento dell'UTOE UD.10b Vignole	UF: 0.80 SUL: mq. 26.800	Modalità di attuazione: Piano Attuativo
S.C. massima: 50% sup.fond.	H massima: escluso vol. tec. ml. 8,00	n° dei piani: 2 fuori terra per attività produttiva e funzioni tecnico amministrative	Ds min. tra fabbricati: ml. 10,00	Ds minima da confini: ml. 5,00 da strade: ml. 10,00

Prescrizioni particolari: L'utilizzo dell'area deve essere condizionato urbanizzazione dell'area ed alla realizzazione di tre diversi livelli separati da gradoni opportunamente piantumati, in modo da evitare la realizzazione di muri di contenimento in cemento, come rappresentato nella un rispetto degli allineamenti principali determinati dall'edificio esistente, come evidenziato nella Tavola n° 15 delle "Soluzioni Planimetriche per le aree strategiche", che costituisce l'allegato **B** delle presenti Norme.

La realizzazione degli interventi è inoltre condizionata alla realizzazione diretta da parte dei concessionari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema viario configurato nella suddetta soluzione planimetrica. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere con specifico progetto la sistemazione delle aree a verde lungo la viabilità interna e la Strada Provinciale. **Riguardo alla Fattibilità geologica** si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88.

ART. 38 - Aree per strutture turistico – ricettive e ristoro (TR 1,n)

1) Sono individuate nelle tavole delle *Aree Urbane attrezzature e servizi*, in scala 1:2000 del R. U. ai sensi dell'art. 68 del Piano Strutturale e comprendono:

ESISTENTI:

- Ristorante Da Leo, Capoluogo, ristoro (TR2)
- Ristorante La Locanda, Capoluogo, ristoro (TR3)

-

DI NUOVA PREVISIONE:

- Centro Fiere e Mercati di Ponte Presale (TR1);
- Struttura Turistico-ricettiva di Camiano (TR4);
- Piccolo residence turistico "Orecchio" (TR 6)
- Struttura agriturismo di San Gianni (TR 8)

2) Per tali aree valgono le seguenti disposizioni specifiche:

PER IL CENTRO FIERE E MERCATI DI PONTE PRESALE

Ambito: TR 1 Ponte Presale	Fattibilità: F3	Descrizione dell' intervento: realizzazione di un Centro Fiere e Mercati dell'Alta Valtiberina	Funzioni: Espositivo e commerciale	Modalità di attuazione: Piano attuativo
S.C. massima: 40% sup.fond.	H massima: ml. 8,00 n° dei piani: 2 piani fuori terra	Tipologia edilizia: La tipologia delle eventuali nuove costruzioni dovrà essere fedelmente ispirata alla tipologia dei capannoni	superficie utile lorda (SUL) mq. 42.000 compreso esistente	Volume massimo ammissibile (Vm) -----

	agricoli.		
Valutazioni a carico del Piano Attuativo: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, fosso adiacente, vegetazione di pregio presente, accessibilità) onde evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.		Invarianti: Nessuna	Risorse coinvolte: <i>Suolo a pendenza costante; Edifici costituiti da vecchi capannoni agricoli.</i>
Prescrizioni particolari: L'inserimento di eventuali nuove costruzioni dovrà rispettare ed essere orientato alla massima integrazione con gli edifici esistenti per quanto riguarda allineamenti, organizzazione planimetrica, inserimento nella morfologia del suolo, accessibilità. Il Piano Attuativo dovrà contenere un progetto specifico di sistemazione delle aree verdi con particolare attenzione alla rinaturalizzazione dei luoghi. <u>Riguardo alla Fattibilità geologica</u> si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.			

PER LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA DI CAMIANO si rimanda alla specifica Variante anticipatrice approvata e vigente.

PER IL RESIDENCE DI "ORECCHIO"

Ambito: TR 6 Orecchio	Fattibilità: F3	Descrizione dell'intervento: realizzazione di struttura ricettiva tramite recupero dell'esistente e costruzione di piccolo residence.	Funzioni: turistico ricettive e ristoro	Modalità di attuazione: il recupero dell'esistente. Piano Intervento diretto, attuativo per nuove costruzioni.
S.C. massima: 12% sup.fond. mq. 3.000	H massima: ml. 7,00 n°dei piani: 2 fuori terra	Tipologia edilizia: di cui alla scheda grafica n°.. e n° ... del repertorio delle tipologie	superficie utile lorda (SUL) mq. 5.000	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 18.600 escluso l'esistente
Valutazioni a carico del Piano Attuativo: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, vegetazione di pregio presente, patrimonio edilizio, accessibilità) onde evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.			Invarianti: nessuna	Risorse coinvolte: <i>Suolo a pendenza costante; Strutture edilizie aziendali e vecchia casa colonica</i>
Prescrizioni particolari: Nella redazione del Piano Attuativo dovrà essere rispettato l'impianto planimetrico di cui alla carta delle Soluzioni Planivolumetriche Aree Strategiche per l'area TR 6 di cui alla Tav. n° 12. <u>Riguardo alla Fattibilità geologica</u> si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

PER LA STRUTTURA AGRITURISTICA DI SAN GIANNI

Ambito: TR 8 San Gianni	Fattibilità: F3	Descrizione dell'intervento: realizzazione di struttura agrituristica e di ristoro con recupero di edifici esistenti ed eventuali nuove costruzioni	Funzioni: turistico ricettive e ristoro	Modalità di attuazione: Intervento diretto per il recupero dell'esistente. Piano attuativo per nuove costruzioni
S.C. massima: 12% sup.fond. mq. 3.000	H massima: ml, 7,00 n°dei piani: 2 piani fuori terra	Tipologia edilizia: La tipologia delle eventuali nuove costruzioni dovrà essere fedelmente ispirata alla tipologia degli edifici esistenti	superficie utile lorda (SUL) mq. 5.000	Volume massimo ammissibile (Vm) mc. 18.600 escluso l'esistente
Valutazioni a carico del Piano Attuativo: Valutazione degli effetti Ambientali di cui all'art. 8 delle N.T. A. del Regolamento Urbanistico con analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (caratteristiche del suolo, fosso adiacente, vegetazione di pregio presente, accessibilità) onde evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.			Invarianti:	Risorse coinvolte: <i>Suolo a pendenza costante; Strutture edilizie aziendali e vecchia casa colonica</i>
Prescrizioni particolari: L'inserimento di eventuali nuove costruzioni dovrà rispettare ed essere orientato alla massima integrazione con gli edifici esistenti per quanto riguarda allineamenti, organizzazione planimetrica, inserimento nella morfologia del suolo, accessibilità. <u>Riguardo alla Fattibilità geologica</u> si prescrive il Rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.'88 , con introspezioni nel volume significativo e valutazione della suscettibilità sismica locale.				

3) Le aree boscate interne ai suddetti ambiti dovranno essere tutelate e saranno utilizzate come parchi naturali per attività ricreative all'aperto ed escursionistiche; in tali aree non sono consentite nuove costruzioni, è da prevedere la conversione da ceduo a fustaia e la parziale ripulitura del sottobosco per la creazione di percorsi pedonali e piccole aree di sosta.

ART. 39 - Aree destinate a camping (C 1,n)

1) Sono le aree appositamente individuate nelle tavole delle *Aree Urbane attrezzature e servizi*, in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico ai sensi del art. 61 del Piano Strutturale.

2) In tali aree si applicano le disposizioni in materia di cui alla L. R. 42/2000 e al relativo Regolamento d'attuazione; la autorizzazione per la gestione di tali attività potrà essere rilasciata anche per tipologie di strutture quali parchi di vacanza, campeggi temporanei, campeggi e villaggi turistici a gestione non lucrativa (rispettivamente artt. 32, 38, 39 della L.R. 42/2000), e a seguito dell'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area interessata; le recinzioni in struttura fissa saranno schermate verso l'esterno con una siepe viva di essenze autoctone. Le sistemazioni interne dovranno garantire un adeguato smaltimento e raccolta delle acque meteoriche, dei reflui e dei rifiuti solidi; la viabilità interna carrabile dovrà essere asfaltata, mentre le piazzole dovranno avere fondo permeabile in ghiaietto o prato naturale. All'interno del camping è ammessa la realizzazione di parcheggi in numero di uno per ogni piazzola e di strutture aperte coperte, preferibilmente in struttura lignea, per attività comuni e strutture fisse di servizio (reception, bar, servizi igienici, pronto soccorso ecc.) secondo la volumetria massima indicata per ciascuna area. Le strutture fisse dovranno essere ad un solo piano con altezza max. in gronda pari a mt. 3,50, copertura a capanna, struttura in muratura intonacata o in legno; non sono considerate nel computo dei volumi le strutture tecnologiche e le tettoie aperte. In ciascuna area dovranno inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni:

TR.2 P.Presale			20.000	0.10	Camping
TR.3 Sestino			25.000	0.10	Camping
TR.5 Monterone			27.900	0.10	Camping

3) Le aree boscate interne al camping dovranno essere tutelate e saranno utilizzate come parchi naturali per attività ricreative all'aperto ed escursionistiche; in tali aree non sono consentite nuove costruzioni, è da prevedere la conversione da ceduo a fustaia e la parziale ripulitura del sottobosco per la creazione di percorsi pedonali e piccole aree di sosta.

ART. 40 - Aree pubbliche per attrezzature e servizi

1) Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi e, più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, sportive, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata individuate dal Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 64, 65 e 66 del Piano Strutturale.

2) Esse si articolano nella seguenti specifiche funzioni/destinazioni distinte in cartografia nelle tavole delle *Aree Urbane attrezzature e servizi*, in scala 1:2000 del R.U. con apposito simbolo grafico distinguendo tra gli impianti esistenti (con sigla in lettere minuscole) e quelli di progetto (con sigla in lettere maiuscole).

aree a verde pubblico e attrezzato: verde alberato (**VA, va**); verde attrezzato (**VP, vp**); verde sportivo (**VS, vs**);

parcheggi pubblici: (P, p)

attrezzature scolastiche: materna (**SCM, scm**); elementare e media (**SCE, sce**)

attrezzature di interesse comune: chiesa (**CH, ch**); cimitero (**CM, cm**); attrezzature sociali e culturali e sportive (**CS, cs**); ufficio postale (**UP, up**); attrezzature amministrative (**AM, am**); attrezzature socio sanitarie (**AS, as**); caserma (**CC, cc**)

attrezzature di interesse generale: attrezzature tecnologiche (**AT, at**); attrezzature di servizio alla viabilità (**AV, av**); area ecologica attrezzata (**AE, ae**); mattatoio comunale (**MT, mt**).

3) Le attrezzature per servizi in aree pubbliche possono essere realizzate anche da operatori privati, previa stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale, purché ne siano mantenute le finalità e siano osservate le norme per le attrezzature pubbliche.

4) **LE AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO** Sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi, ed altre attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive e per le feste o sagre), attrezzature sportive strutturate quali campi da calcio, tennis, ecc., individuate, ad eccezione di quelle previste all'interno delle aree di trasformazione urbanistica di cui all'art. 36, nelle tavole de *Gli insediamenti concentrati, le attrezzature ed i servizi* del Regolamento Urbanistico. Nelle aree a verde pubblico attrezzato esistenti sono consentite le opere di manutenzione e adeguamento delle sistemazioni esistenti strettamente finalizzati al mantenimento e valorizzazione delle funzioni in atto.

Le aree a verde pubblico attrezzato sono da distinguere in:

- **aree a verde pubblico esistenti o di progetto (vp, VP)** da realizzarsi tramite intervento diretto, attraverso la progettazione delle sistemazioni arboree, utilizzando essenze caratteristiche della zona, percorsi pedonali con idonea pavimentazione, elementi di arredo e attrezzature leggere;

- **aree a verde pubblico sportivo esistenti (vs);**

- **aree a verde attrezzato o verde pubblico sportivo di progetto (VP 1...n, VS 1...n)** appositamente individuate nelle tavole de *Gli insediamenti concentrati, le attrezzature ed i servizi* del Regolamento Urbanistico, per le quali vengono di seguito dettate specifiche disposizioni. Tali aree sono le seguenti:

- **PARCO FLUVIALE DEL FOGLIA “PFF”**

Descrizione dell'intervento: Attivare un programma di tutela e riqualificazione dell'area costituita dai territori in destra e sinistra del Fiume Foglia a ridosso dell'abitato di Sestino, classificate **UPI** nel Piano Strutturale, come *“Parco Fluviale del Foglia”*.

Modalità di attuazione: Predisposizione di un “Progetto Speciale” che abbia funzione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà definire l'assetto ambientale morfologico e naturalistico dei luoghi, anche attraverso azioni finalizzate all'eliminazione di elementi incongrui eventualmente presenti.

Prescrizioni particolari: In queste aree è prescritta la conservazione delle alberature e siepi esistenti e la creazione di nuove con essenze arboree tipiche della zona, la realizzazione di percorsi pedonali e clicabili, aree di sosta con attrezzature leggere (chioschi, gazebo, annessi di servizio, ecc.). Dovrà essere tutelata la vegetazione ripariale eventualmente da integrare con essenze di specie autoctone.

Gli interventi dovranno garantire l'accessibilità pubblica anche alle aree private, prevedendo anche la risistemazione delle sponde da utilizzare come percorsi o piste ciclabili con fondo di terra battuta o in ghiaietto, senza modificarne la morfologia dei suoi argini e delle aree di golena:

Dovrà essere previsto il recupero del percorso storico che dal centro storico, attraversando il Foglia, sale fino alla struttura ricettiva di Camiano.

Attività e funzioni ammesse:

Nell'ambito del Parco Fluviale, con destinazione ad attività ludico-ricreative, sono ammesse attività ricreative quali escursioni a piedi, in bicicletta ed a cavallo, attività di pesca od altro.

Sono comunque ammesse tutte le attività che hanno attinenza con le attrezzature realizzate nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area. Sono severamente proibite le attività di moto e autocros.

- **PARCO ARCHEOLOGICO DI SESTINUM “PAS”**

Comprende le aree della antica strutturazione urbanistica della città romana, ancora libera da nuove costruzioni, di notevole interesse archeologico per le quali sono stati emanati i seguenti Decreti di tutela ai sensi della L. 1089/'39 da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali: 20.01.1992 per l'area intorno alla Chiesa di San Pancrazio; 27.02.2006 per l'area intorno all'edificio del Poliambulatorio; 27.02.2006 per l'area adiacente al campo da calcio della Scuola Media. Sono inoltre state avviate le procedure per l'area a monte della Scuola Elementare e Materna.

Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. n.490 del 29.10.1999.

Descrizione dell'intervento: Attivare un programma di tutela recupero e riqualificazione dell'area della antica strutturazione urbanistica della città romana col Foro, La Curia e Le Terme, dove sono stati rinvenuti importanti reperti archeologici localizzati in 11 diversi siti che hanno contribuito ad individuare l'area su cui trovava sviluppo la Città di Sestinum, classificate **UPA** nel Piano Strutturale, per la realizzazione del *“Parco Archeologico di Sestinum”*.

Modalità di attuazione: Predisposizione di un “Progetto Speciale” che abbia funzione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà definire l'assetto ambientale morfologico e naturalistico dei luoghi, anche attraverso azioni finalizzate all'eliminazione di elementi incongrui eventualmente presenti.

Prescrizioni particolari: L'obiettivo è quello di realizzare un percorso archeologico che, partendo dal Museo si sviluppi nei luoghi dei ritrovamenti dei reperti esistenti, attuando nel tempo il progetto di città museo che renda facilmente leggibili le varie componenti storiche dell'evoluzione dell'abitato di Sestino: dalla città romana all'antico Castrum medioevale, al borgo rinascimentale.

In queste aree è prescritta la assoluta inedificabilità, la tutela e conservazione delle preesistenze storiche palesi ed occulte, la realizzazione di percorsi pedonali e aree attrezzate di sosta finalizzati alla visita dei luoghi.

Attività e funzioni ammesse: Nell'ambito del Parco Archeologico, con destinazione ad attività culturale e di tempo libero, sono ammesse attività di ricerca, studio ed ulteriore approfondimento delle caratteristiche dell'antico municipio romano, oltre ad attività di svago e visita dei luoghi.

5) **I PARCHEGGI PUBBLICI** sono individuati nelle tavole de *Gli insediamenti concentrati, le attrezzature ed i servizi* del Regolamento Urbanistico, ad eccezione di quelli da ricavare all'interno delle aree di trasformazione urbanistica di cui all'art. 36, ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

6) **LE ATTREZZATURE SCOLASTICHE E SOCIO SANITARIE** sono destinate all'istruzione prescolastica e dell'obbligo per le quali lo standard minimo di 4,5 mq / ab. è riferito, nell'ambito del R.U., alla popolazione insediata nell'intero territorio comunale. Il R.U. non prevede nuove attrezzature scolastiche; quelle esistenti sono: scuola materna, scuola elementare, scuola media. In tali zone è previsto l'intervento diretto articolato in manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamento necessario al mantenimento delle funzioni in atto, **oltre alla nuova costruzione di attrezzature complementari a quelle esistenti**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio esistente.

7) **Le attrezzature di interesse comune** sono destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico, sociali, culturali, religiose, socio sanitarie, o comunque di interesse generale per la collettività.

Per le attrezzature esistenti sono ammessi, attraverso intervento diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, eventuale ampliamento per esigenze strettamente connesse al mantenimento della funzione pubblica e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici esistenti; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso solo nell'ambito delle funzioni pubbliche di interesse comune sopracitate.

8) **Le attrezzature di interesse generale** sono destinate alla realizzazione o conservazione di attrezzature di uso pubblico e di interesse generale alla scala urbana e comprensoriale. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche all'interno delle aree di proprietà pubblica, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze e dovranno tenere conto delle Leggi vigenti nelle rispettive materie. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto o con progetto unitario interessante l'intera area individuata nelle tavole in scala 1/2000 o 1/10.000.

ART. 41 - Aree di rispetto cimiteriale

Tali aree, individuate in base al Testo Unico delle leggi sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modifiche, corrispondono ad una fascia di 50 mt. dalla cinta muraria del cimitero; all'interno di tali aree di rispetto non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti ; è invece consentito la loro utilizzazione a di verde pubblico e parcheggi.

ART. 42 - Area per la distribuzione dei carburanti

Il Regolamento Urbanistico conferma per tale funzione l'area di distribuzione dei carburanti esistente nel Capoluogo. Oltre alla funzione specifica sono ammesse anche funzioni complementari (autolavaggio nel rispetto delle vigenti norme in materia) e integrative commerciali (edicola, bar, piccola tavola calda). Al fine del corretto svolgimento di tali attività è consentito il raggiungimento di una volumetria massima di 1000 mc. con altezza massima di 6,50 mt.

ART. 43 - Area di pertinenza paesistica del centro storico di Sestino

1) Questa zona si configura come area di stretta pertinenza del nucleo storico di Sestino. All'interno di essa non sono ammessi nuovi interventi edilizi di alcuna natura. È inoltre obbligatorio il mantenimento di sentieri e percorsi e di recinzioni a siepe viva; per consentire una maggiore valorizzazione paesistica ed una migliore percezione del nucleo storico, dovrà essere mantenuta solo la vegetazione di alto fusto con eliminazione di essenze arboree quali pinacee o infestanti, cespuglieti e comunque di tutta la vegetazione non autoctona.

2) L'area, a seguito agli interventi di ripulitura dalla vegetazione, dovrà essere mantenuta dai proprietari, a prato o ad orti con divieto di piantumazione di qualsiasi specie arborea di alto fusto.

3) Le aree boscate, all'interno di zone urbanistiche speciali, per la loro stretta connessione morfologica e funzionale con i centri abitati, gli aggregati rurali minori, le emergenze architettoniche puntuali, le aree destinate a camping e a strutture e attrezzature ricettive, si caratterizzano come parchi naturali per attività ricreative all'aperto ed escursionistiche oltre al loro significativo valore naturalistico di corridoi ecologici di connessione tra i centri urbani e il territorio aperto. In tali aree è

da prevedere la conversione da ceduo a fustaia e la parziale ripulitura del sottobosco per la creazione di percorsi pedonali e piccole aree di sosta.

ART. 44 - Area di tutela paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettoniche puntuali

1) Sono aree individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 57 delle norme del Piano Strutturale. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, le siepi e la rete scolante, la viabilità storica e la vegetazione di corredo al fine di mantenere i rapporti figurativi e morfologici tra tessuto storico e contesto paesistico-ambientale. In particolare le alberature di pregio, isolate, a gruppi o a filari, individuate o non individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico, devono essere oggetto di tutela e conservazione.

2) Le funzioni compatibili sono le attività agricole in genere, verde attrezzato per attività ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti.

3) Non è ammessa la nuova edificazione; nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al Capo II del Titolo II integrati con le Prescrizioni particolari di cui all'allegato A delle presenti Norme e il cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio e con la conseguente classificazione di valore architettonico-ambientale.

4) Ai fini della conduzione agricola tali aree sono da escludere dall'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sue modd. e integr., ma possono comunque concorrere, ai fini della presentazione dei P.d.M.A.A., alla determinazione delle superfici minime di cui all'art. 3 della suddetta legge secondo i parametri definiti dal P.T.C.P. della Provincia di Arezzo. **Da detta limitazione sono escluse le aziende agricole le cui attrezzature e strutture aziendali sono esistenti all'interno di tali perimetri alla data di adozione del R.U.**

5) Le aree boscate, all'interno di zone urbanistiche speciali, per la loro stretta connessione morfologica e funzionale con i centri abitati, gli aggregati rurali minori, le emergenze architettoniche puntuali, le aree destinate a camping e a strutture e attrezzature ricettive, si caratterizzano come parchi naturali per attività ricreative all'aperto ed escursionistiche oltre al loro significativo valore naturalistico di corridoi ecologici di connessione tra i centri urbani e il territorio aperto. In tali aree è da prevedere la conversione da ceduo a fustaia e la parziale ripulitura del sottobosco per la creazione di percorsi pedonali e piccole aree di sosta.

ART. 45 - Ambiti di localizzazione di nuovi annessi rurali all'interno delle aree di tutela paesistica degli aggregati rurali minori

1) Sono aree individuate nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 54 delle Norme del Piano Strutturale, finalizzate all'ampliamento o alla localizzazione di nuovi annessi rurali per aziende agricole già esistenti, il cui centro aziendale ricada all'interno dell'aggregato rurale o all'interno dell'area di tutela paesistica.

2) Per ciò che riguarda le modalità di realizzazione dei nuovi annessi rurali sono da ritenersi prescrittive le disposizioni di cui all'art. 55 e la **scheda grafica n° ...** di cui all'allegato **C** delle presenti Norme.

ART. 46 - Le aree per allevamenti intensivi

Sono aree ove insistono allevamenti intensivi esistenti (AI), individuate nelle tavole relative alla *Zonizzazione del territorio extraurbano* in scala 1:10000 e nella tavola in scala 1/2000 di Colcellalto del R.U., realizzati come attività agricole produttiva non legata alla conduzione del fondo secondo il disposto dell'art. 4 della L.R. 10/79, oggi abrogata.

All'interno di tali aree non sono consentite quote volumetriche aggiuntive, sono esclusivamente consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia finalizzati alla conduzione in efficienza delle destinazioni in atto e nel rispetto delle normative di igiene;

Capo IV

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 47 - Le infrastrutture viarie

1) Sono quelle definite all'art. 60 delle Norme del Piano Strutturale e comprendono le sedi e i nodi stradali e le relative aree di rispetto.

2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.

3) Per ciò che riguarda la viabilità storica, individuata nelle tavole del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 delle norme del P.S., devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale.

Su tali strade, pubbliche o vicinali, dovrà essere inoltre garantita la libera percorribilità.

Variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce un'interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- le pendenze o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1940.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

4) Nei tratti stradali panoramici di interesse paesistico eccezionale, individuati nelle tavole in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 delle norme del P.S., non sono ammesse nuove costruzioni, tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei che riducano l'ampiezza della visuale panoramica per una profondità di 50 mt. dal ciglio stradale; è inoltre opportuna la ripulitura della vegetazione arbustiva conservando esclusivamente le alberature non infestanti.

5) I percorsi pedonali o ciclabili di progetto, appositamente individuati nelle tavole 1/2000 del Regolamento Urbanistico, costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici; la loro sezione minima dovrà essere di 1,5 mt.; saranno progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità anche ai portatori di handicap secondo la normativa vigente in materia. Il sottofondo sarà realizzato in terra battuta nelle aree a verde attrezzato e in battuto di cemento o elementi autobloccanti nei percorsi a margine della viabilità carrabile.

6) Le fasce di rispetto stradali, al di fuori dei centri abitati e non individuate in cartografia, sono quelle definite ai sensi del D.P.R. 495/92 e succ. modiff. e integrr. in base alla classificazione stradale.

In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature di servizio alla viabilità, con esclusione di edifici con funzione ricettiva. Non è inoltre ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 50, relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato. Per gli edifici esistenti sono previste solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

ART. 48 - Linee per il trasporto energetico

1) La costruzione di **linee elettriche 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.

Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dal D.P.C.M. 23. 04.92 e successive modifiche e integrazione.

2) Le **linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica** sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle Praterie e aree sterili di crinale, Aree archeologiche, Riserva naturale regionale del Sasso di Simone, Aree di tutela paesistica del centro storico di Sestino, aree di tutela paesistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettoniche puntuali , Boschi di pregio , all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrate in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

3) Per la **linea ad alta tensione** esistente, nel tratto che attraversa in parte il centro urbano di Ponte Presale, è da segnalare agli organi competenti ai fini del suo inserimento nelle aree di risanamento di cui all'art. 11 della L.R. 51/99.

4) Per le zone interessate al passaggio del **metanodotto**, come individuate nelle cartografie del R.U. in scala 1:10000 e 1:2000, si prescrive una fascia di rispetto di ml. 40 posta a cavallo della condotta. Ogni costruzione deve essere quindi distanziata da esso di mt. 20 da ambo i lati.

ART. 49 - Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

1) Le nuove attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- Centri abitati e aggregati rurali minori;
- Riserva naturale regionale del Sasso di Simone,
- Boschi, boschi di pregio, boschi di tutela geomorfologica;
- Praterie e aree sterili di crinale;
- Aree di tutela paesistica del centro storico di Sestino, aree di tutela paesistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettoniche puntuali;
- Strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per lato.

2) Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 m. dagli edifici destinati ad ospitare persone.

ART. 50 – Impianti per la produzione di energia eolica

Per la localizzazione di infrastrutture per la produzione di energia eolica nel territorio comunale di Sestino, prevista secondo le procedure della legislazione vigente in materia, il Regolamento Urbanistico individua, nelle carte in scala 1/10.000 relative al territorio extraurbano, l'ambito per l'eventuale localizzazione di tali impianti.

E' stata individuata un'area di crinale che dall'Oratorio della Rocchetta va verso Calgaglia fino al Poggio delle Campane, risale poi fino al Bottaccio e scende fino al Poggio Termine sul confine con il Comune di Badia Tedalda.

III - IL TERRITORIO APERTO

CAPO I - LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

ART. 51 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola

1) Le aree a esclusiva e a prevalente funzione agricola comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

2) L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche ed in particolare dalla L.R. n. 1/2005 e L.R. 76/94 e succ. modiff. e integr. .

3) Dalle zone a esclusiva e prevalente funzione agricola sono di norma esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti Norme.

4) Nelle zone a esclusiva e a prevalente funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni:

Funzioni connesse con l'attività agricola: abitazioni agricole, fabbricati di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, attività ricettive ai sensi della legge regionale sull'agriturismo (L.R. 76/94 e succ. modiff. e integr.), serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende e del territorio agricolo, infrastrutture viarie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici.

Funzioni non connesse all'attività agricola: limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente: abitazioni ad uso civile, e attività ricettive ai sensi della legge regionale 42/2000 e abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi), pubblici esercizi, piccoli uffici ed studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio-sanitarie e per il verde.

5) Nelle zone a esclusiva e a prevalente funzione agricola le destinazioni d'uso e attività vietate sono:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;

- la discarica di qualsiasi materiale che non sia autorizzata dall'A.C.;
- il prelievo di inerti e di terra, quando non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concessionate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, quando non siano legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide in base al "Programma di miglioramento agricolo ambientale" di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005, o dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento all'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie che idriche, acustiche e atmosferiche.

6) Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei territori ove esse ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

7) Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche, sono soggette alla autorizzazione dell'A.C., alla quale è demandata anche la sorveglianza delle attività di prelievo. Le stesse disposizioni si osserveranno per i bacini idrici esistenti superiori a mc. 5000, che non potranno essere manomessi o variati se non per esigenze di regolarizzazione del bacino idrico; gli eventuali interventi a fini produttivi agricoli dovranno essere autorizzati dall'A.C. su parere conforme del Corpo Forestale dello Stato; l'autorizzazione è richiesta anche per la formazione di invasi idrici inferiori a mc. 5000 per fini produttivi agricoli; in ogni caso il progetto per la realizzazione dei bacini idrici o laghetti dovrà comprendere:

- indagine sul bacino idrografico, finalizzata alla conoscenza delle portate;
- verifica sulla disponibilità idrica necessaria al riempimento del lago;
- indagine geologica e geotecnica (stabilità dei versanti, permeabilità del terreno);
- dimensionamento delle opere di presa e di scarico in base alle portate massime;
- indagine preventiva sull'impatto paesaggistico e ambientale e sua minimizzazione tramite il rinverdimento delle sponde con specie autoctone;
- rapporto tra volume scavato e volume invasato non superiore a 2.

8) È fatto obbligo, per ciò che riguarda gli interventi edilizi, di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti ai sensi di quanto previsto dall'art. 41 comma 1 della L.R. 1/05 e secondo le modalità previste al Capo II del Titolo II delle presenti Norme integrate dalle specifiche disposizioni di cui all'allegato A e ai successivi commi 9 e 11

9) Per ciò che riguarda il patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola :

sono sempre ammessi, senza cambio di destinazione d'uso, gli interventi di recupero con le modalità riferite alla classificazione di valore architettonico-ambientale di cui al Capo II del Titolo II e all'allegato A delle presenti Norme.

Gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 43 della L.R. 1/05 sono consentiti esclusivamente negli edifici classificati di valore architettonico - ambientale nullo (**VN**) e con ricostruzione dei manufatti secondo modalità architettoniche tradizionali.

Sono inoltre ammessi "ampliamenti una tantum" che non comportino aumento delle unità abitative per le residenze di mc. 100 ad unità abitativa e fino ad un massimo di 300 mc ; per gli annessi agricoli nel limite del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

Previa approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.d.M.A.A.) e fermo restando il rispetto delle superfici minime definite dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo sono consentiti:

- la ristrutturazione urbanistica degli edifici classificati di valore architettonico - ambientale nullo (**VN**) e loro ricostruzione secondo modalità architettoniche tradizionali;
- ampliamenti "una tantum" non superiore al 25% dell'edificio principale da realizzarsi secondo modalità architettoniche tradizionali;
- mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori ai minimi fondiari come definiti dal P.T.C.P. secondo i criteri di cui all'art. 28, con formazione di un'area di pertinenza che deve essere individuata facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi ecc.); tale pertinenza non deve avere dimensioni superiori a 5000 mq e deve comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.).

Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati in contiguità con gli edifici preesistenti classificati di valore architettonico- ambientale nullo (**VN**), compatibile con l'ambiente (**CCA**) e di scarso valore architettonico- ambientale (**VS**) e, separatamente e con modalità architettoniche tradizionali, nel caso di edifici classificati di valore architettonico- ambientale (**VB**) o di rilevante valore architettonico - ambientale (**VR**) e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato A delle presenti Norme.

10) Gli interventi di nuova costruzione di abitazioni rurali e annessi agricoli è consentita secondo quanto disciplinato dall'art. 41 della L.R. 1/2005 e con le dimensioni, tipologie e materiali disciplinati nei successivi articoli, ai sensi dello stesso art. 41 della stessa L.R. 1/2005.

11) Per ciò che riguarda il patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola:

sono ammessi gli interventi consentiti dalla loro classificazione secondo il valore architettonico-ambientale; la ricostruzione di volumi conseguente ad interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentita, dovrà avvenire nella stessa localizzazione. Nel caso di edifici classificati di scarso valore (**VS**), di valore compatibile con l'ambiente (**CCA**), e di valore nullo (**VN**) è ammessa la possibilità di integrazioni volumetriche una tantum strettamente necessarie ad adeguamenti igienici e funzionali fino al limite del 10% del volume esistente, da realizzare secondo caratteri architettonici coerenti con l'edificio esistente.

12) per ciò che riguarda la realizzazione di garages: nel caso non siano utilizzabili per tale destinazione gli spazi a piano terra degli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di garage, in forma separata nel caso di garage per abitazioni su edifici di valore architettonico **VB** e **VR**, o, anche in forma accorpata negli altri casi, con vincolo di destinazione d'uso collegato alla unità abitativa esistente; tali manufatti saranno realizzati in muratura intonacata o in legno, con copertura a capanna e con dimensioni massime in pianta di 6 metri X 6 metri e con altezza massima in gronda di metri 2,40.

13) Relativamente agli interventi sul suolo vanno tutelate nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario (cigionamenti, sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari, ecc.). In particolare per quanto riguarda la viabilità storica (morfologia dei tracciati, sezioni stradali, elementi di arredo e di contenimento, siepi, alberature, recinzioni) costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto devono essere rigorosamente mantenute. Le eventuali modifiche o nuovi interventi che si rendessero necessari dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

ART. 52 – Classificazione delle zone a esclusive e a prevalente funzione agricola

In ottemperanza all'art. 40 della L.R. 1/2005, il territorio agricolo-forestale è suddiviso, sulla base della classificazione delle specifiche capacità d'uso, degli aspetti morfologici e ambientali, delle potenzialità di trasformazione, nelle seguenti zone:

Aree ad esclusiva funzione agricola:

Aree a prevalente funzione agricola:

- coltivi collinari e montani a querce fitte o rade, a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare;
- aree per allevamenti intensivi;
- coltivi di fondovalle;
- prati e pascoli di crinale;
- boschi a prevalente funzione agro-silvo-pastorale;
- aree di potenziamento del manto boschivo.

Per questi ambiti sono di seguito definiti i livelli di *TUTELA prevalentemente FINALIZZATI ALLA PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA*, dove sono ammesse tutte le attività necessarie all'esercizio ed allo sviluppo dell'agricoltura e quelle connesse ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Nelle suddette aree il Capo III del Titolo IV della L.R. 1/2005 si applica secondo le disposizioni contenute nei successivi articoli.

ART. 53 – Coltivi collinari e montani a querce fitte o rade, a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare

1) Sono individuati, ai sensi degli articoli 52, 53 e 54 delle Norme del Piano Strutturale, nelle tavole relative alla *Zonizzazione del territorio extraurbano* in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico. In particolare:

- i **coltivi collinari e montani a querce fitte o rade (di Sestino, San Gianni, Casale, Martigliano e Miraldella)** sono aree a destinazione prevalentemente agricola (prati falciabili e seminativi in rotazione, in genere facenti parte di aziende zootecniche), situate sui versanti, terrazzi e altopiani del subsistema territoriale montano del territorio comunale, interessate dall'abbandono solo in minima parte e dove è stato più esteso il processo di accorpamento dei prati pascoli e di semplificazione della maglia dei campi chiusi, con parziale eliminazione delle siepi arboree e della rete scolante minore. Di fondamentale rilievo paesistico risultano gli elementi residui della ristrutturazione con le grandi querce isolate o a gruppi nei campi aperti e le siepi alberate lungo le strade di antica formazione;

- i **coltivi collinari e montani a campi chiusi (di Ponte Presale, Palazzi, Colcellalto e Petrella Massana)** sono anch'essi aree a destinazione prevalentemente agricola situate sui versanti, terrazzi e altopiani del subsistema territoriale montano; sono aree di antico insediamento agricolo costituito generalmente da nuclei che, quando non alterati, sono di notevole valore paesistico-ambientale; sono aree prevalentemente destinate a prati falciabili e seminativi in rotazione, anch'esse in genere facenti parte di aziende zootecniche. Al loro interno permangono i sistemi di "chiusure" vive costituite da siepi alberate coincidenti, in genere, con il sistema minore degli impluvi. Esse costituiscono risorsa paesaggistica fondamentale sia per le funzioni di regimazione e stabilità dei suoli che per l'identità storica dei luoghi;

- i **coltivi abbandonati da recuperare (del versante Nord del Piccolo Monte e territorio di Troccoli e Gonfarino)** sono aree marginali del territorio destinate in passato all'attività agricola, appartenenti in origine alle due categorie precedenti, e ove si riscontrano processi di abbandono riferibili a diverse fasi temporali. Prevalentemente poste a quote mediamente elevate e/o nei versanti a maggiore pendenza risultano caratterizzate da ampie zone isolate e disabitate.

2) Per questi ambiti si prescrive un livello di **TUTELA FINALIZZATA ALLA PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA** e sono dettati i seguenti indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili:

- **ASSETTO IDROGEOPEDOLOGICO:** obbligo del mantenimento in efficienza della rete di scolo fittamente articolata delle acque superficiali; E' vietata l'escavazione e alterazione geomorfologia ad eccezione di quelle finalizzate al recupero e bonifica agraria di aree incolte e abbandonate. Nei coltivi a querce fitte o rade sono da conservare i caratteri paesistici ambientali, le alberature isolate residue, la rete scolante, i percorsi. Per i coltivi a campi chiusi sono da tutelare gli elementi della struttura agraria costituiti dalla maglia dei campi chiusi, è inoltre da conservare il sistema delle siepi o "fratte".

Gli interventi di recupero dei Coltivi abbandonati sono subordinati alla approvazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, con valore di Piano Attuativo, che dovrà essere finalizzato al risanamento urbanistico ambientale e paesaggistico dell'area con particolare riferimento all'assetto delle colture, delle sistemazioni agrarie e forestali, delle recinzioni, delle infrastrutture relative alle reti di smaltimento e approvvigionamento idrico, alle sistemazioni idrauliche, alle fonti energetiche, agli accessi e alla viabilità.

- **ASSETTO VEGETAZIONALE:** conservazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali tramite il mantenimento della vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi, le siepi alberate lungo le strade di antica formazione. Da tutelare gli elementi residui della ristrutturazione quali le grandi querce isolate o a gruppi nei campi aperti. Divieto di introduzione di essenze estranee su aree di rimboschimento, con l'obbligo di mantenimento delle aree boscate.

Gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale da prevedere nell'ambito dei P.d.M.A.A. per le superfici aziendali caratterizzate da abbandono dovranno garantire la manutenzione e il ripristino della viabilità storica e della rete scolante, la ripulitura e rimessa a coltura delle aree cespugliate, salvaguardando le alberature a filari o isolate con diametro superiore a 20 cm.

ASSETTO COLTURALE: messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola; sono consentite tutte le colture ed attività tipiche degli areali di bassa collina e montagna; sono altresì da favorire il recupero dei pascoli abbandonati con eliminazione di arbusteti e arbusteti arborati. Gli interventi di recupero dei Coltivi abbandonati sono subordinati alla approvazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, con valore di Piano Attuativo, che dovrà essere finalizzato al risanamento urbanistico ambientale e paesaggistico dell'area con

particolare riferimento all'assetto delle colture, delle sistemazioni agrarie e forestali, delle recinzioni, delle infrastrutture relative alle reti di smaltimento e approvvigionamento idrico, alle sistemazioni idrauliche, alle fonti energetiche, agli accessi e alla viabilità.

ASSETTO INFRASTRUTTURALE: valgono le norme previste per l'ambito di tutela assoluta, con l'eccezione della possibilità di apertura di nuove strade purché correttamente inserite nella morfologia del luogo.

ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO: in tale ambito valgono le norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 64/95 salvo le diverse prescrizioni che seguono. Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, anche quello non più utilizzabile a fini agricoli per attività complementari quali agriturismo e per residenza stabile. Nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 e previa approvazione del P.d.M.A.A. di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 sono consentiti:

- **Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo** non potranno superare i 170 mq. di S.U.L. e i due piani di altezza. La collocazione delle nuove costruzioni, quando la condizione dei terreni aziendali lo consentono, è da effettuare in contiguità degli aggregati o in ampliamento dei complessi rurali esistenti evitando collocazioni sparse. Tali edifici, ai sensi del comma 8 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e succ. modiff. e integr., dovranno essere realizzati in muratura intonacata o in muratura di pietra a vista, con eventuali tettoie in struttura lignea, aperture rettangolari con dimensioni in rapporto tra altezza ed larghezza di 1.2, oggetto della gronda sul fronte timpanato non superiore a 30 cm.; e nel rispetto del **tipo edilizio** di cui all'allegato **C** delle presenti Norme;

- **la costruzione di nuovi annessi agricoli** che avranno forma semplice a pianta rettangolare, con dimensioni commisurate alla capacità produttiva del fondo; tali manufatti saranno di norma previsti nell'ambito di complessi rurali esistenti; la loro localizzazione dovrà essere verificata in fase di progetto tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica) al fine di minimizzare i movimenti di terra, e ridurre l'impatto visivo sfruttando anche la eventuale presenza di dislivelli naturali e di cortine di verde preesistenti (filari di alberi o siepi); tali alberature potranno essere integrate con siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc. di essenze locali.

- **Annessi eccedenti la capacità produttiva o riferibili a fondi con superficie inferiore ai minimi** della L.R. 1/2005 sono ammessi se finalizzati a forme di esercizio dell'agricoltura anche part-time ma che garantiscono livelli adeguati di miglioramento e manutenzione agricolo ambientale dell'unità coltivata. La dimensione di tali annessi non potrà superare in ogni caso i 100 mc. E quella dell'unità coltivabile di pertinenza non potrà essere inferiore ai 5000 mq.. Le modalità e le condizioni per il rilascio delle concessioni sono condizionate a quanto previsto dal R.U. all'allegato **C** alle presenti norme.

- **Ampliamenti di edifici esistenti delle aziende agricole** - Per gli edifici esistenti delle aziende agricole, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica previsti dall'art. 5 della L.R. 64/95, sono ammessi anche ampliamenti fino a raggiungere i 170 mq. di S.U.L., purché non si superino i 500 mc. E non si costituisca una nuova unità abitativa.

ART. 54 – Coltivi di fondovalle (di San Gianni e Calucaccia, Monteromano, Piego e Monterone)

1) I coltivi di fondovalle sono individuati, ai sensi dell'art. 50 e 51 delle norme del Piano Strutturale, nella tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano* in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico.

Sono le aree a destinazione prevalentemente agricola situate su suoli alluvionali recenti dove è strettissimo il rapporto con i corsi d'acqua.

2) Per questo ambito si prescrive un livello di **TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE** e dettati i seguenti indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili:

- **ASSETTO IDROGEOPEDOLOGICO:** obbligo del mantenimento in efficienza della rete di scolo delle acque superficiali mantenendone la sezione attuale; regolamentazione degli emungimenti dalla falda idrica; e riduzione del pericolo di inquinamento della falda freatica sotterranea; è vietata l'escavazione e alterazione geomorfologia ad eccezione di quelle opere finalizzate al recupero e bonifica agraria di aree incolte e abbandonate. Da prevedere opportuni piani di bonifica ambientale e paesaggistica che considerino le attuali utilizzazioni incongrue (pista da cross..).

- **ASSETTO VEGETAZIONALE:** obbligo di ripristino e conservazione delle formazioni arboree lineari, a gruppi e isolate, con riferimento a essenze tipiche quali il cipresso, la quercia ed il leccio; conservazione delle strutture vegetazionali riparali; divieto di introduzione di essenze estranee su aree di rimboschimento, con l'obbligo di mantenimento delle aree boscate.

- **ASSETTO COLTURALE:** messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola e zootecnica presenti, con specifico riferimento alle colture orticole e specializzate e di quelle biologiche; mantenimento e ripristino delle colture tradizionali con eventuale riconversione di quelle improprie. La forma dei campi non deve subire ulteriore accorpamento.

ASSETTO INFRASTRUTTURALE: è prescritto il mantenimento della viabilità esistente vicinale e podereale con interventi di adeguamento senza alterazioni morfologiche. Le strade e percorsi storici individuati nella carta delle invariati strutturali devono essere tutelati nella loro integrità morfologica e mantenuti aperti con il fine di garantire una fruibilità pedonale; possono essere chiusi al traffico meccanizzato. Nuove strade potranno essere realizzate solo se strettamente funzionali all'attività agricola, alla sicurezza antincendio ed alla vigilanza.

- **ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO:** Nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 e previa approvazione del P.d.M.A.A. di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 sono consentiti:

- **nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e di servizio** solo se in aggregazione con strutture aziendali esistenti, solo nei casi in cui l'80% della S.A.U. sia compresa all'interno dell'ambito; queste potranno eventualmente essere localizzate in contiguità degli aggregati e dei complessi rurali esistenti. La realizzazione di costruzioni rurali abitative e di annessi agricoli è consentita nel rispetto dei limiti dimensionali, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive di cui all'articolo 56. In ogni caso l'ammissibilità di tali strutture di servizio all'agricoltura sarà regolata in base ai seguenti criteri: tipologie desunte dalla tradizione costruttiva del luogo e inseriti nel contesto di riferimento come "manufatti ambientali organici". L'inserimento dovrà essere non casuale ma rapportato a preesistenze edilizie, percorsi consolidati e disposti sul terreno in rapporto alla morfologia dello stesso. Le sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali dovranno mantenere il più possibile carattere di continuità con il contesto naturale e agrario limitrofo. All'interno dell'ambito di tutela, il R.U. individua aree idonee alla realizzazione di strutture di servizio per l'attività agricola di aziende esistenti al momento dell'adozione del P.S., a fronte della dimostrata impossibilità di utilizzo di strutture edilizie esistenti e le attività inerenti dette strutture siano compatibili con i caratteri dell'ambito interessato e finalizzate alla valorizzazione agroturistico-ambientale degli stessi. Tali interventi saranno assentiti previa approvazione del P.M.A.A. di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 il quale avrà valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95.

ART. 55 – Prati e pascoli di crinale

1) Vi sono ammesse le sole costruzioni a carattere temporaneo per il ricovero stagionale di ovini, equini e bovini, secondo le caratteristiche di cui all'art. 48, da localizzarsi a una distanza minima di m. 50 dalla linea di crinale e a una quota non minore di 10 m. dalla quota del crinale. In queste zone non è ammesso il rimboschimento, e le eventuali recinzioni relative agli allevamenti devono comunque garantire la percorribilità pubblica dei percorsi di crinale.

2) Per questo ambito si prescrive un livello di **TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE** e dettati i seguenti indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili:

- **ASSETTO VEGETAZIONALE:** Deve essere perseguito il mantenimento degli equilibri esistenti tramite il controllo della consistenza della vegetazione per impedire che sia alterato lo storico rapporto visuale da e per il luogo. Non è ammesso il rimboschimento, e le eventuali recinzioni relative agli allevamenti devono comunque garantire la percorribilità pubblica dei percorsi di crinale.

- **ASSETTO INFRASTRUTTURALE:** è prescritto il mantenimento della viabilità esistente vicinale e podereale con interventi di adeguamento senza alterazioni morfologiche. Le strade e percorsi storici individuati nella carta delle invariati strutturali devono essere tutelati nella loro integrità morfologica e mantenuti aperti con il fine di garantire una fruibilità pedonale; possono essere chiusi al traffico meccanizzato.

- **ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO:** Nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 della L.R. 64/95 e previa approvazione del P.d.M.A.A. di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 sono consentiti:

- **nuove costruzioni rurali di servizio** esclusivamente se funzionali all'allevamento ovicaprino equino e bovino, secondo le caratteristiche di cui all'art. 56, da localizzarsi a distanza minima di ml. 50 e ad una quota inferiore non minore di ml. 10 dalla linea di crinale.

ART. 56 - Boschi a prevalente funzione agro-silvo-pastorale

1) Sono i boschi utilizzati per attività selvicolturali e di pascolo nelle radure a prevalente funzione agricola ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono individuati, ai sensi degli articoli 44, 45, 46, delle Norme del Piano Strutturale, nelle tavole relative alla

Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico. In particolare sono riferiti a:

- boschi a prevalenza di latifoglie non di pregio
- *boschi di conifere non di pregio*
- *boschi misti di conifere e latifoglie*

2) Per questo ambito si prescrive un livello di **TUTELA ASSOLUTA** e si dettano norme, indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili per la conservazione, la tutela:

- **ASSETTO VEGETAZIONALE E COLTURALE:** per questo aspetto si rimanda a quanto prescritto agli articoli 43, 44, 45, 46 delle Norme del Piano Strutturale per ognuna di queste specie;

- **ASSETTO INFRASTRUTTURALE:** è prescritto il mantenimento della viabilità esistente vicinale e podereale con interventi di adeguamento senza alterazioni morfologiche. Le strade e percorsi storici individuati nella carta delle invarianti strutturali devono essere tutelati nella loro integrità morfologica e mantenuti aperti con il fine di garantire una fruibilità pedonale per funzioni ricreative e di tempo libero; possono essere chiusi al traffico meccanizzato. Particolari tratti di viabilità potranno essere asfaltati solo ed esclusivamente per motivi di funzionalità e manutenzione. Nuove strade potranno essere realizzate solo se strettamente funzionali all'attività colturale ed alla sicurezza antincendio ed alla vigilanza.

- **ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO:** è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico edilizi. Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale di montagna e collina. Le sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali dovranno mantenere il più possibile carattere di continuità con il contesto naturale e agrario limitrofo. All'interno dell'ambito di tutela, su particolari aree ritenute idonee, potranno essere realizzate strutture di servizio per l'attività agricola di aziende esistenti al momento dell'adozione del P.S., a fronte della dimostrata impossibilità di utilizzo di strutture edilizie esistenti e le attività inerenti dette strutture siano compatibili con i caratteri dell'ambito interessato e finalizzate alla valorizzazione agro-turistico-ambientale degli stessi. Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati al Capo II del Titolo II così come integrati dall'allegato A delle presenti Norme. Tali interventi saranno assentiti previa approvazione del PMAA di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 il quale avrà valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95.

- **ATTIVITA' AMMESSE:** All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- coltivazione del bosco nelle forme prescritte agli articoli 43, 44, 45, 46 delle Norme del Piano Strutturale;
- trekking ed attività del tempo libero con esclusione di moto e auto cross;
- tutela dell'assetto faunistico;
- raccolta dei prodotti del sottobosco;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

- **ATTIVITA' NON AMMESSE:** Non sono ammessi:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione di nuove recinzioni dei fondi;
- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- i parcheggi eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica e delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 50;

ART. 57 - Le aree di potenziamento del manto boschivo

1) Sono individuate nelle tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano* in scala 1/10000 del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 47 delle norme del P.S. e comprendono, con esclusione dei crinali, i pascoli naturali abbandonati, che si presentano nella forma prevalente di cespuglieto e in cui lo sviluppo del manto vegetazionale è insufficiente ad assicurare la necessaria protezione del suolo da fenomeni di erosione e di instabilità.

Sono talvolta presenti percorsi di antico impianto. Al loro interno sono comprese anche le aree agricole di alta collina e di montagna abbandonate e marginali dal punto di vista della produttività agricola. In esse prevalgono ormai sul vecchio impianto agrario fenomeni più o meno evidenti di rinaturalizzazione spontanea connessa anche all'abbandono del sistema insediativo.

2) Per questo ambito si prescrive un livello di **TUTELA ASSOLUTA** e si dettano norme, indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili per la conservazione, la tutela:

- ASSETTO VEGETAZIONALE E COLTURALE:

Tali aree non sono produttivamente e funzionalmente recuperabili all'attività agricola e pertanto si prevedono i seguenti interventi:

- favorire l'estensione del bosco naturale allo scopo di limitare i processi di erosione e quindi instabilità dei suoli;
- controllo e tutela del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetazionale;
- coltivazione del bosco con specie autoctone e con ceduzione ammessa solo nella forma con matricine disetanee; è consentita la conversione a fustaia; per i boschi di conifere è da favorire la progressiva sostituzione con essenze arboree locali ad esclusione delle aree dove le conifere, per il loro ruolo di colonizzazione pioniera, svolgono funzioni di stabilizzazione del suolo;
- In tali aree saranno concentrati gli interventi soggetti alle misure di cui all'art. 17, comma 1, lettere a), h) della L.R. 39/00.

- ASSETTO INFRASTRUTTURALE: è prescritto il mantenimento della viabilità esistente vicinale e podereale con interventi di adeguamento senza alterazioni morfologiche. Le strade e percorsi storici individuati nella carta delle invarianti strutturali devono essere tutelati nella loro integrità morfologica e mantenuti aperti con il fine di garantire una fruibilità pedonale per funzioni ricreative e di tempo libero; possono essere chiusi al traffico meccanizzato. Particolari tratti di viabilità potranno essere asfaltati solo ed esclusivamente per motivi di funzionalità e manutenzione. Nuove strade potranno essere realizzate solo se strettamente funzionali all'attività colturale ed alla sicurezza antincendio ed alla vigilanza.

- ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO: è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico edilizi. Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale di montagna e collina. Le sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali dovranno mantenere il più possibile carattere di continuità con il contesto naturale e agrario limitrofo. All'interno dell'ambito di tutela, su particolari aree ritenute idonee, potranno essere realizzate strutture di servizio per l'attività agricola di aziende esistenti al momento dell'adozione del P.S., a fronte della dimostrata impossibilità di utilizzo di strutture edilizie esistenti e le attività inerenti dette strutture siano compatibili con i caratteri dell'ambito interessato e finalizzate alla valorizzazione agro-turistico-ambientale degli stessi. Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati al Capo II del Titolo II così come integrati dall'allegato A delle presenti Norme. Tali interventi saranno assentiti previa approvazione del PMAA di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 il quale avrà valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95.

- ATTIVITA' AMMESSE: All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- trekking ed attività del tempo libero con esclusione di moto e auto cross;
- tutela dell'assetto faunistico;
- raccolta dei prodotti del sottobosco;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

- ATTIVITA' NON AMMESSE: Non sono ammessi:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione di nuove recinzioni dei fondi;
- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- i parcheggi eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica e delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 50;

In tali aree saranno concentrati gli interventi soggetti alle misure di cui all'art. 17, comma 1, lettere a), h) della L.R. 39/00.

ART. 58 – Il Programma di miglioramento agricolo ambientale (P.d.M.A.A.).

Convenzione (art. 42 della L.R. 1/2005)

1) Il programma di miglioramento agricolo ambientale (P.d.M.A.A.) è necessario nei casi previsti dalla L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dal presente Regolamento Urbanistico. I contenuti e le finalità del programma di miglioramento agricolo ambientale sono quelli definiti

all'art. 42 della L.R. 1/2005 e dal Regolamento Regionale n.4 del 05.09.1997. In particolare esso deve descrivere:

- la superficie fondiaria aziendale catastalmente individuata e restituita in cartografia tecnica regionale in scala 1/5000;
- le superfici agrarie effettivamente coltivate per ordinamenti colturali, le quantità e qualità delle produzioni aziendali per unità di superficie conseguite;
- la superficie a bosco con specifica delle forme di governo e dello stato di salute;
- le pratiche fitosanitarie impiegate;
- le ore di lavoro per addetto desunti dalla contabilità aziendale;
- il bilancio dell'azienda;
- le misure e i programmi di sicurezza sul lavoro;
- gli impianti finalizzati alla produzione e la dotazione di macchine;
- gli edifici esistenti con specifica della ubicazione, destinazione, volume singolo e complessivo, caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, stato di conservazione;
- lo stato dei luoghi in ordine ad allineamenti arborei ed arbustivi, individui arborei segnaletici, individui arborei monumentali, le formazioni di argine o golena, corsi d'acqua naturali e artificiali, sistemazioni agrarie storiche e loro stato di conservazione, manufatti ed opere d'arte di valore storico testimoniale, viabilità rurale.

Dovranno essere distinti edifici e terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione.

2) Il programma degli interventi previsti, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, deve specificare:

- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative;
- le attività integrative ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- 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 in terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone
- l'impegno di manodopera in ore per ordinamento colturale;
- il bilancio economico e la verifica della sua sostenibilità;
- la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;
- le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti.

Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita e di lavoro e della produzione.

Deve inoltre indicare i tempi e le fasi di attuazione.

3) Nei casi in cui il P.d.M.A.A. interessi proprietà di estensione inferiore a quella della superficie fondiaria minima di zona, per la sua approvazione è sufficiente il parere positivo, agli effetti paesaggistici e ambientali, della Commissione Edilizia Integrata comunale.

4) Il rilascio della concessione o autorizzazione conseguente alla approvazione del P.d.M.A.A. è condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo, ai sensi del comma 7 all'art. 42 della L.R. 1/2005. I competenti organi comunali utilizzeranno come schema di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R. 1/2005 e del presente Regolamento Urbanistico quello di cui all'allegato C delle presenti Norme. La convenzione deve comunque assicurare oltre a quanto già previsto dalla L.R. 1/2005:

- 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.

5) Il P.d.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo, oltre al caso di cui al punto 2) dell'art. 55, qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 600 mc attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetria.

ART. 59 - Agriturismo

1) Nel rispetto delle finalità espresse dall'art. 1 della L. 730/1985 e dall'art. 1 della LR. n. 76/1994, l'attività agrituristica viene disciplinata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale.

2) L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti di cui all'art. 4 della LR. n. 76/1994, esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, ecc., che devono comunque rimanere attività principali.

3) Le autorizzazioni allo svolgimento di tale attività saranno rilasciate annualmente dal Sindaco dietro la presentazione della documentazione di cui all'art. 13 della LR. n. 76/1994.

4) Ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.R. 76/94 l'attività agrituristica dovrà garantire, nella utilizzazione del patrimonio edilizio rurale, il rispetto dei materiali costruttivi tipici, le tipologie, gli elementi architettonici e decorativi originari, con esclusione di tipologie riferibili a monocalci; la realizzazione delle opere e degli impianti di pertinenza dei fabbricati ad uso agrituristico e delle aree per l'agricampeggio dovrà garantire il loro corretto inserimento nel paesaggio, un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti e di dotazione idrica. A tal fine sono da rispettare le disposizioni di cui al Capo II del Titolo II così come integrati dall'allegato A alle presenti Norme.

5) Ferme restando quanto previsto della LR. n. 76/1994 sono da rispettare comunque le seguenti prescrizioni:

a. l'attività agrituristica è consentita per tutte le aziende agricole nei limiti di ricezione e ospitalità pari a non più di 6 persone in alloggi;

b. la capienza massima è pari a 30 posti letto, superabili solo all'interno dei tessuti storici relativi dei seguenti nuclei storici minori: ;

c. è ammessa l'ospitalità in spazi aperti per un massimo di 12 ospiti in 6 tende o roulotte per le aziende con SAU minima di 2 ha e con il limite di 3 ospiti/ha di SAU;

d. in presenza di entrambe le forme di ospitalità i rispettivi limiti sono ridotti di 1/3;

f. non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e per le attrezzature e i servizi ad essa afferenti;

g. nell'organizzazione del campeggio dovranno essere realizzate piazzole di dimensione non inferiore a 60 mq. con superficie inerbita;

h. l'eventuale piscina sarà considerata di "uso privato" solo se riservata agli ospiti soggiornanti stagionalmente negli edifici rurali o negli spazi aperti e dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 68.

CAPO II – NUOVE COSTRUZIONI RURALI

ART. 60 – Classificazione delle nuove costruzioni rurali

1) Le nuove costruzioni di edilizia rurale che possono essere realizzate in aree a prevalente funzione agricola, come individuate nei precedenti articoli, e rappresentate nel repertorio delle tipologie per nuove costruzioni rurali di cui all'allegato "C" delle presenti Norme, sono le seguenti:

1 – **annessi a servizio di orti** (Tipo **L** dell'allegato **C** alle presenti Norme) per una dimensione massima di mc. 30 al netto del portico antistante, realizzati secondo le prescrizioni tecniche di cui al suddetto allegato C;

2 – **Annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo** (Tipo **H e I** dell'allegato **C** alle presenti Norme) per una dimensione massima di mc. 100 al netto del portico antistante, realizzati secondo le prescrizioni tecniche di cui al suddetto allegato C;

3 – **Annessi rurali per superfici inferiori ai minimi aziendali** (si fa riferimento, con le dovute proporzioni dimensionali, al Tipo **H e I** dell'allegato **C** alle presenti Norme) per una dimensione compresa tra mc. 150 e mc. 300, in rapporto a quanto stabilito al successivo art. 66 realizzati secondo le prescrizioni tecniche di cui al suddetto allegato C;

Le tipologie edilizie ed architettoniche rappresentate alle schede grafiche Tipo **H, I ed L** dell'allegato **C** alle presenti Norme, insieme alle prescrizioni tecnico-costruttive prescritte, sono strettamente vincolanti per la realizzazione di tali annessi.

4 – **Annessi agricoli di servizio alle aziende** realizzati e localizzati secondo quanto stabilito e prescritto al precedente art. 57 delle presenti norme.

Gli annessi di superficie coperta fino a 200 mq saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata con colori terrosi o tamponati in blocchi cementizi a vista; il manto di copertura sarà realizzato in coppi e tegole.

Gli annessi con superficie coperta superiore ai 200 mq potranno essere realizzati in struttura prefabbricata, con copertura di colore grigio scuro e con pareti di colore terra bruciata. Al fine di un migliore inserimento paesaggistico di questi manufatti, di solito caratterizzati da dimensioni considerevoli e da soluzioni edilizie, tecniche costruttive e materiali estranei al contesto.

Nel caso di realizzazione di annessi costituiti da più una serie di coperture a capanna, si prescrive che debba essere eseguito uno studio particolare delle facciate costituite dalla somma dei fronti timpanati per una loro maggiore qualificazione architettonica come rappresentato a titolo di esempio nella **scheda grafica del tipo N** di cui all'allegato **C** delle presenti norme.

5 – **Nuove costruzioni rurali ad uso abitativo** (Tipo **M** dell'allegato **C** alle presenti Norme) per una dimensione massima di mq. 170 di S.U.A. al netto di portico e logge, realizzati secondo le prescrizioni tecniche di cui al suddetto allegato C.

La tipologia edilizia ed architettonica rappresentata alla scheda grafica Tipo **M** dell'allegato **C** alle presenti Norme, rappresenta una tipologia di riferimento alla quale doversi attenere anche con interpretazioni che ne modifichino alcuni dettagli senza però stravolgere l'assetto tipologico generale.

6 – **Manufatti precari**, realizzati secondo quanto stabilito al successivo art. 62;

7 – **Serre** realizzate secondo quanto stabilito al successivo art. 63;

2) Le nuove costruzioni in zona agricola dovranno inoltre essere realizzate ed inserite nel territorio secondo i Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni di cui al successivo art. 69 delle presenti norme.

ART. 61 – Annessi rurali per superfici inferiori ai minimi

1) Ai sensi del comma 4° dell'art. 1 della L.R. 64/95 è consentita, all'interno delle sole aree relative ai *Coltivi collinari e montani a querce fitte o rade, a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare*, la costruzione di annessi agricoli, previa presentazione di un P.d.M.A.A., con esclusione di edifici abitativi, e con la condizione che siano mantenute in produzione superfici minime fondiari comprese tra il 50% ed il 99% di quelle definite dal Piano Territoriale di Coordinamento; le dimensioni massime ammissibili di tali manufatti saranno determinate in proporzione al rapporto tra la dimensione aziendale ed i minimi fondiari e dovranno essere comprese tra i 150 e i 300 mc.. Tali annessi saranno realizzati ad un solo piano con struttura in muratura intonacata, copertura a capanna in struttura lignea, unica apertura di accesso sul fronte timpanato; la progettazione dell'annesso agricolo dovrà 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 di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire un ambientamento del manufatto tramite il parziale interrimento 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 annessi dovranno avere accesso da sentieri o viabilità preesistente, evitando l'apertura di nuovi percorsi.

È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali di cortile per utilizzazione familiare.

2) Per fondi con superficie inferiore al 50% dei minimi aziendali definiti dal PTCP e comunque superiori a 20.000 mq, è consentita la realizzazione di annessi rurali nelle sole aree relative ai *Coltivi collinari e montani a querce fitte o rade, a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare*. Tali annessi dovranno essere realizzati secondo le proporzioni dimensionali delle tipologie definite nella scheda progettuale di cui ai **Tipi H e I** dell'allegato **C** alle presenti Norme.

ART. 62 – Manufatti precari

1) I manufatti precari di cui al comma 12 dell'art.3 della L.R. n.64/1995 ed all'art.7 del Regolamento regionale n. 4/1997, devono essere semplicemente appoggiati al suolo e ad esso ancorati.

2) Tali manufatti devono essere realizzati con dimensioni massime di 100 mq. ed altezza massima di 2.50 m., in struttura lignea ed eventuali tamponamenti sempre lignei, pavimento in terra battuta o sopraelevato mediante assito in legno. tetto a capanna in materiale leggero o in rame.

3) Sono ammessi esclusivamente nelle aree relative ai *Coltivi collinari e montani a querce fitte o rade, a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare* e ai *prati e pascoli di crinale*.

ART. 63 - Serre

1) Le serre a copertura stagionale di cui all'art.3 comma 13 della L.R. n.64/1995 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.8 del Regolamento regionale n.4/1997, non dovranno avere strutture o impianti infissi stabilmente al suolo; avranno superficie totale non superiore a 10 mq., altezza inferiore a m. 1.80; non dovranno determinare movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesistiche dei luoghi.

2) Tali strutture non sono consentite in tutte le aree boscate e nei *prati pascoli di crinale*.

ART. 64 – Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni

Al fine di assicurare un adeguato rapporto tra edificato storico preesistente ed eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici recenti (residenze e/o annessi), consentite dalle Norme del Regolamento Urbanistico e ricadenti nell'ambito di edifici storici di valore architettonico-ambientale buono (**VB**) e di valore architettonico-ambientale rilevante (**VR**), con particolare riferimento a quelli ricadenti in zona agricola, si formulano i seguenti criteri:

- la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovrà rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del *resede*, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

- i nuovi edifici dovranno avere forme architettoniche e volumetrie semplici con coperture continue a capanna o padiglione, escludendo coperture piane e/o a terrazzo; dovranno inoltre essere contestualizzati con quelli preesistenti, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne, evitando l'uso di archetti ribassati in mattoni, cantonali e/o fasce e rivestimenti in muratura a vista e/o bozze di pietra, di ringhiere e/o recinzioni in ferro battuto ecc.;

- sono da evitare i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le loggette con pilastri in cemento armato, le scale esterne con parapetto in cemento armato privilegiando, pur nella loro reinterpretazione, quegli elementi che caratterizzano l'edilizia tradizionale rurale locale;

- non è ammesso l'uso di materiali, anche di finitura, non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande, porte e ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, pavimentazioni in porfido, elementi di arredo e parapetti in cemento armato;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; la introduzione di nuovi elementi di arredo esterni quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferisca con la percezione del complesso rurale principale;

- dovranno essere utilizzati piazzali, accessi e viabilità esistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

ART. 65 – Piscine e campi da tennis

La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina e di campi da tennis ad uso privato è ammessa nell'ambito del *resede* di edifici esistenti, con esclusione di quelli ricadenti nei *Tessuti storici*, nel *Verde privato di pregio di pertinenza dell'edificato*, nelle *aree agricole integrative degli insediamenti*, nelle *aree boscate* e nelle aree individuate quali *risorse di interesse naturalistico ambientale* di cui agli articoli da 70 a 74, e 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 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 di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);

in particolare per le piscine:

- sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
 - la profondità massima non sia superiore a 2.20 m.;
 - la vasca abbia forma rettangolare stretta e lunga, disposta col lato lungo secondo le curve di livello con superficie massima di 100 mq.;
 - la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale per una profondità massima di 2,50 m.;
 - il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori tenui terrosi;
 - il vano tecnico, di dimensioni massime di 2.00 x 2.00 m. ed altezza massima 2.20 m., dovrà essere interrato.

per i campi da tennis:

- 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 nella altezza massima di 3.00 m.;
- non siano previsti locali accessori di servizio.

Per la realizzazione di piscine e campi da tennis valgono inoltre le disposizioni di cui al precedente articolo 67.

CAPO III - LE AREE E LE RISORSE DI INTERESSE NATURALISTICO - AMBIENTALE

ART. 66 - Tutela dei corsi d'acqua, dei tratti fluviali e degli ambiti di pertinenza fluviale di particolare valore naturalistico

1) I corsi d'acqua comprendono tutte aree e le incisioni fluviali in regime di piena ordinaria.

Sono caratterizzati dagli assetti geomorfologici propri degli ambiti perifluviali nonché dagli aspetti vegetazionali e paesistici connessi con la prossimità di un corso d'acqua. Rivestono valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico e pertanto al loro interno devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- il segno geografico nel suo assetto geometrico ed ecologico;
- le formazioni arboree di ripa e di golena quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica;
- la qualità delle acque così come definita all'art. 29 delle norme del Piano Strutturale;
- le opere idrauliche ed i loro manufatti (eventuali arginature longitudinali o trasversali, briglie, ecc.) anche se danneggiati;
- la accessibilità pubblica.

2) A tal fine, all'interno di dette aree non sono ammessi :

- la nuova edificazione;
- la tombatura, gli scavi e rinterri e le opere di modificazioni del suolo in genere anche connessi all'attività agricola che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito fluviale;
- guadi, sottopassi e botti per l'attraversamento dei corsi d'acqua da parte della viabilità pubblica o di uso pubblico ad eccezione di strade campestri purché non riducano la capacità di deflusso in regime di piena;
- l'estrazione di materiali inerti ad eccezione di quella necessaria per interventi pubblici di difesa e sistemazione idraulica.

Sono consentiti:

- la nuova costruzione o ricostruzione di ponti o passerelle che non dovrà comportare la riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua;
- la realizzazione di opere di sistemazione strettamente necessarie per la messa in sicurezza di manufatti esistenti (ponti, molini, ecc.) e per la difesa dall'erosione spondale.
- gli interventi sugli edifici esistenti di cui al Capo II del Titolo II così come integrati all'allegato A delle presenti Norme.

3) Nelle tavole in scala 1/10.000 del Regolamento Urbanistico, sono stati individuati i *tratti fluviali e tutti i corsi d'acqua di particolare valore naturalistico* di seguito elencati:

- Fiume Marecchia; - Fiume Foglia;
- Torrente Presale; - Torrente Seminico; - Torrente San Donato; - Torrente Torbello;

- Fosso Fiumicello; - Fosso Rosso; - Fosso della Cerreta; - Fosso dei Greci; - Fosso di Monterone; - Fosso della Villa di Marco; - Fosso Martigliano; - Fosso di Torbellino; - Fosso Camafia; - Fosso di Giuncheto; - Fosso di Dese; - Fosso Articoli.

Nei casi in cui questi assumono consistenza areale, gli *ambiti di pertinenza fluviale di particolare valore naturalistico*; per garantire il mantenimento delle caratteristiche di elevata naturalità di tali beni, oltre a quanto prescritto ai commi precedenti sono da rispettare le seguenti disposizioni:

- nella progettazione di opere idrauliche, verificata la compatibilità idraulica, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche morfologiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi, e delle fasce verdi ripariali, in rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate; tali opere dovranno essere realizzate tenendo conto dei criteri di cui all'art. 15 (interventi di difesa idrogeologica); è fatto comunque divieto di rivestire le sponde con calcestruzzo a vista;

- sono consentiti gli abbattimenti di vegetazione di esemplari d'alto fusto, morti, pericolanti o debolmente radicati mantenendo le associazioni vegetali in condizioni giovanili con manutenzione regolare del corso d'acqua favorendo le formazioni arbustive a macchia irregolare; le associazioni vegetali ripariali costituiscono infatti un importante valore ecologico e funzionano come agenti di una notevole attività di depurazione delle acque, limitano l'erosione e rallentano la corrente nelle zone d'alveo non soggette ad invaso permanente;

- al fine di non pregiudicare la vivibilità dell'ambiente, la flora e la fauna acquatiche e gli equilibri ecologici in genere e valorizzare la conservazione e la fruizione turistico ricreativa non sono ammessi consistenti prelievi o nuove opere di presa con trasferimenti a valle della risorsa idrica, per fini diversi da quello potabile od agricolo che devono comunque rispettare i limiti della normativa vigente;

- gli ambiti di pertinenza fluviale del Marecchia e del Foglia assumono anche valore di emergenza geologica in conformità con quanto previsto all'art. 49 delle norme del P.S. valgono pertanto in tali ambiti anche le disposizioni di cui all'art. 70 delle presenti Norme.

4) Il Regolamento Urbanistico individua il *sistema dei Molini e delle gore* come manufatti di valore storico testimoniale per il particolare uso della risorsa idrica da tutelare integralmente nell'assetto attuale (gora, vegetazione riparia, botaccio, chiuse, scolmatori e edifici del molino).

ART. 67 - Le emergenze geologiche

1) Le emergenze geologiche, individuate nelle tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1/10000* del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 49 delle norme del P.S., corrispondono agli episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva, agli affioramenti (tagliate delle bancate arenacee, guglie marnoso-arenacee, ecc.) o ad azioni morfogenetiche (marmitte dei giganti, cascate, ecc.) e si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.

2) Nel territorio comunale di Sestino sono individuate le seguenti emergenze:

A) – DI TIPO PUNTUALE: Il Sasso di Simone;

B) – DI TIPO AREALE: Versante Sud del Poggio del Faggio; l'Area dei calanchi a Ovest del Sasso di Simone; il versante Sud Est del Rancione/Meluzze.

3) I geotopi dovranno essere tutelati integralmente nelle loro dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.).

4) In tali aree, e in quelle connesse alle emergenze geologiche da relazioni percettive particolarmente pregnanti, non sono ammesse nuove costruzioni o modifiche dell'assetto morfologico e di definizione del suolo. Tali aree sono da valorizzare come risorse da porre in relazione con le attività escursionistiche.

ART. 68 - I Boschi

1) Sono aree individuate ai sensi degli artt. 43, 44, 45, 46 e 47 delle norme del Piano Strutturale sulla base del rilievo aerofotogrammetrico della C.T.R. 1:10.000 e distinte in cartografia nelle tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano in scala 1/10000* del Regolamento Urbanistico; comprendono aree boscate a prevalenza di latifoglie o con affioramenti rocciosi o di conifere (quest'ultime presenti a seguito di interventi di rimboschimento), sia di tipo continuo che nella forma di piccole isole di bosco. In tali aree ai fini della applicazione della L.R. 39/00 valgono le definizioni di cui all'art. 3 della L.R.n.39/2000; ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di

cui al D.lgs. 490/99 dovranno essere comunque considerate le aree boscate nella loro reale consistenza.

2) Le eventuali isole di coltivo e radure intercluse alle aree boscate dovranno essere mantenute a prato falciabile o prato pascolo e non dovranno in ogni caso essere rimboschite, fatte salve esigenze di ordine idrogeologico.

3) Il Regolamento Urbanistico articola i boschi nelle seguenti categorie:

- boschi a prevalente funzione agro-silvo-pastorale (di cui al precedente art.)
- boschi di pregio (di cui al successivo art. 69);
- boschi di tutela geomorfologica (di cui al successivo art. 70);
- aree boscate in zone urbanistiche speciali e cioè interne alle aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati rurali minori, delle emergenze architettoniche e alle aree turistico ricettive.

4) Oltre a quanto contenuto nelle presenti Norme per ciascuna area specifica sono ammesse le attività di cui agli artt. 10 e 17 della L.R.n.39/2000, e quanto eventualmente previsto dal Regolamento forestale ai sensi della stessa legge regionale.

ART. 69- I boschi di pregio

1) Sono quelli individuati ai sensi dell'art. 43 e 44 delle Norme del Piano Strutturale nelle tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano* del Regolamento Urbanistico e si distinguono in:

- **formazioni di ripa** del Marecchia e del Foglia composta da *Salix purpurea*, *Salix alba* e *Salix eleagnos*, pioppi, ontani, ecc. oltre che arbusti di ginestra odorosa, erica e ginepro;
- **boschi di valore naturalistico** a prevalenza di latifoglie della Riserva Naturale Regionale del Sasso di Simone.

2) Per questo ambito si prescrive un livello di **TUTELA ASSOLUTA** e si dettano norme, indirizzi, prescrizioni e vincoli per gli interventi ammissibili per la conservazione, la tutela:

- **ASSETTO VEGETAZIONALE E COLTURALE:** per questo aspetto si rimanda a quanto prescritto agli articoli 43, 44, 45, 46 e 47 delle Norme del Piano Strutturale per ognuna di queste specie;

Fermo restando l'obiettivo generale della tutela delle varie comunità fitosociologiche, ogni intervento, definito anche attraverso *Piani di gestione*, dovrà essere uniformato alle prescrizioni del *Regolamento Forestale* redatto a cura della Provincia.

- **ASSETTO INFRASTRUTTURALE:** è prescritto il mantenimento della viabilità esistente vicinale e podereale con interventi di adeguamento senza alterazioni morfologiche. Le strade e percorsi storici individuati nella carta delle invarianti strutturali devono essere tutelati nella loro integrità morfologica e mantenuti aperti con il fine di garantire una fruibilità pedonale per funzioni ricreative e di tempo libero; possono essere chiusi al traffico meccanizzato. Particolari tratti di viabilità potranno essere asfaltati solo ed esclusivamente per motivi di funzionalità e manutenzione. Nuove strade potranno essere realizzate solo se strettamente funzionali all'attività colturale ed alla sicurezza antincendio ed alla vigilanza.

- **ASSETTO URBANISTICO EDILIZIO:** è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico edilizi. Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale di montagna e collina. Le sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali dovranno mantenere il più possibile carattere di continuità con il contesto naturale e agrario limitrofo. All'interno dell'ambito di tutela, su particolari aree ritenute idonee, potranno essere realizzate strutture di servizio per l'attività agricola di aziende esistenti al momento dell'adozione del P.S., a fronte della dimostrata impossibilità di utilizzo di strutture edilizie esistenti e le attività inerenti dette strutture siano compatibili con i caratteri dell'ambito interessato e finalizzate alla valorizzazione agro-turistico-ambientale degli stessi. In particolare per i castagneti da frutto potranno essere realizzati, alle condizioni di cui sopra, essiccatoi per l'attività di coltura dei castagni e raccolta delle castagne secondo le dimensioni e la tipologia definite nella scheda progettuale di cui ai **Tipi H e I** dell'allegato **C** alle presenti Norme. Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati al Capo II del Titolo II così come integrati dall'allegato A delle presenti Norme. Tali interventi saranno assentiti previa approvazione del PMAA di cui all'art. 4 della L.R. 64/95 il quale avrà valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95.

- **ATTIVITA' AMMESSE:** All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- coltivazione del bosco nelle forme prescritte agli articoli 43, 44, 45, 46 delle Norme del Piano Strutturale;
- trekking ed attività del tempo libero

con esclusione di moto e auto cross; - tutela dell'assetto faunistico; - raccolta dei prodotti del sottobosco; - manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

- **ATTIVITA' NON AMMESSE:** Non sono ammessi:

- la nuova edificazione; - la realizzazione di nuove recinzioni dei fondi; - il cambio di destinazione dei vecchi essiccatoi delle castagne; - l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale; - i parcheggi eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero; - l'installazione di nuova segnaletica e delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 50;

ART. 70 - I boschi di tutela geomorfologica

1) Sono quelli individuati nel versante Ovest del Monterotondo e versante Est del Monte dei Frati. Comprendono i boschi esistenti ricadenti su suoli marnoso-arenacei prevalentemente di latifoglie che, date le particolari caratteristiche morfologiche del substrato (pendenze elevate, processi erosivi potenziali e/o in atto), svolgono un'azione di protezione dello strato pedologico dall'azione degli agenti erosivi. Sono caratterizzati dai numerosi affioramenti rocciosi che costituiscono una particolarità paesaggistica. In tali aree la copertura boschiva svolge anche un'importante funzione coadiuvante nei confronti della riserva idrica sotterranea e del rischio idraulico, per l'influenza che il manto boschivo ha sui tempi di corrivazione delle acque.

2) All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- trekking ed attività del tempo libero con esclusione di moto e auto cross;
- tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- taglio colturale in conformità alle vigenti disposizioni in materia forestale, a condizione che non sia comunque compromessa l'azione di protezione dello strato pedologico dall'azione degli agenti erosivi svolta da questo tipo di bosco.

3) Non sono ammesse la realizzazione di nuove recinzioni dei fondi; nuove costruzioni; sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibilmente con la classificazione di valore architettonico senza ristrutturazione urbanistica e senza aumento di volume.

ART. 71 - La Riserva Naturale del Sasso di Simone

1) In tale area, istituita con delibera e perimetrata nelle tavole della *Zonizzazione del territorio extraurbano* in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, valgono gli indirizzi e le norme di tutela come definite dal Regolamento e dal Piano della Riserva Naturale da redigere ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. 49/95. In via transitoria si applicano gli indirizzi e le misure di salvaguardia previste dall'atto istitutivo. Il rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi, impianti ed opere all'interno della Riserva sono subordinati al preventivo nullaosta da parte della Provincia.

2) Non sono ammesse nuove costruzioni; sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibilmente con la classificazione di valore architettonico senza ristrutturazione urbanistica e senza aumento di volume.

CAPO IV

LE AREE SOGGETTE A DISPOSIZIONI PARTICOLARI O A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 72 – Area di Tutela del Patrimonio Archeologico

Comprende le aree della antica strutturazione urbanistica della città romana, dal Fiume Foglia al Torrente Seminico a salire fino alla quota dei 560 ml.s.l.m., dove è altamente probabile che possano essere rinvenuti reperti archeologici della antica Città di Sestinum che necessitano di scavi stratigrafici.

E' un'area di grande dimensione, che oltre all'abitato di Sestino, comprende le aree ancora libera da nuove costruzioni per le quali si prevede nuove possibilità edificatorie.

In queste aree, ogni qualvolta venga autorizzato un intervento che comporti cospicui movimenti di terra, deve essere chiesto da parte del Comune il parere di competenza alla Soprintendenza Archeologica di Firenze per l'autorizzazione di legge.

Una volta ottenuto il parere favorevole e rilasciato il permesso a costruire, il proprietario è tenuto a dare preventiva comunicazione alla Soprintendenza medesima circa la data di inizio dei lavori e

rendersi disponibile ad effettuare, sotto la direzione scientifica dei tecnici della Soprintendenza, una campagna di saggi nell'area oggetto di intervento.

Nel caso in cui vengano ritrovati resti archeologici, qualora si intenda procedere con le costruzioni progettate, dovranno essere previsti scavi archeologici secondo le modalità dettate dalla Soprintendenza.

Le strutture antiche venute in luce dovranno essere tutelate, per la loro migliore conservazione, con modalità da concordare con la Soprintendenza.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 73 - Proprietà comunali

Per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale e nelle aree di proprietà comunale, potranno essere ammessi, qualora le condizioni ed il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali ed adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

ART. 74 - Poteri di deroga

Ai sensi dell'art.35 bis della L.R. n.5/1995 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art.41 quater della L.n.1150 del 17.08.1942, come aggiunto dall'art.16 della L.n.765 del 06.08.1967, 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 P.R.G.C. 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.