

COMUNE DI SASSETTA
Provincia di Livorno
AREA 1 – ASSETTO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE
Ufficio Ambiente e Pianificazione

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
(articoli 52 e 55 L.R. n.1/2005)

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

Progettazione:
Tecnico incaricato, Arch. Silvia Viviani
Responsabile Area, Geom. Alessandro Guarguaglini

agosto 2008

SOMMARIO

TITOLO I° - DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I° - VALIDITA', CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL RU	4
Articolo 1 – Riferimenti normativi, definizioni.....	4
Articolo 2 – Ambito di applicazione, contenuti	4
Articolo 3 – Efficacia e validità	4
Articolo 4 – Monitoraggio e aggiornamento	5
Articolo 5 – Interpretazioni degli elaborati costituenti il RU	5
Articolo 6 – Varianti al RU.....	5
Articolo 7 – Formazione e approvazione del RU, partecipazione.....	5
Articolo 8 – Programma di sostenibilità e istanze preventive	6
Articolo 9 – Elaborati costituenti il RU	6
Articolo 10 – Zonizzazione e corrispondenza con il D.M. n.1444/1968	7
CAPO II° - VALUTAZIONE	7
Articolo 11 – Attività di valutazione	7
TITOLO II° - REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE	8
CAPO I° - REGOLE GENERALI.....	8
Articolo 12 – Regole d'uso e d'intervento	8
Articolo 13 – Tipologia degli interventi	9
Articolo 14 – Criterio di compatibilità e definizioni degli interventi	9
Articolo 15 – Criterio di trasformabilità e definizioni degli interventi.....	10
Articolo 16 – Destinazione d'uso e vincoli relativi	10
CAPO II° - REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA E PER LE ZONE AGRICOLE.....	12
Articolo 17 – Ambito di applicazione	12
Articolo 18 – Zto A con agglomerati urbani d'interesse storico, artistico, ambientale	13
Articolo 19 – Zto E1 agricola produttiva di fondovalle	13
Articolo 20 – Zto E2 agricola di collina	15
Articolo 21 – Zto E3 agricola boscata	16
Articolo 22 – Regole generali per il territorio rurale nelle aree di protezione paesaggistica	17
Articolo 23 – Regole per la conservazione dei documenti materiali della cultura	18
Articolo 24 – Zto Vp, Verde privato	19
Articolo 25 – Zto Vr, Verde di rispetto	19
CAPO III° - REGOLE DI RECUPERO, COMPLETAMENTO, SATURAZIONE.....	20
Articolo 26 – Regole per le zone residenziali	20
Articolo 27 – Zto B1 residenziale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio	20
Articolo 28 – Zto B2 residenziale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio.....	21
Articolo 29 – Zto B3 residenziale di saturazione ed integrazione edilizia	22
Articolo 30 – Regole per le zone artigianali.....	22
Articolo 31 – Zto D1 artigianale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio	23
Articolo 32 – Zto D2 artigianale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio	23
Articolo 33 – Regole per le zone turistico ricettive	24
Articolo 34 – Zto D4 turistico-ricettiva totalmente edificata soggetta a recupero edilizio.....	25
Articolo 35 – Zto D5 turistico-ricettiva parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio tramite piano attuativo.....	25
Articolo 36 – Zto D7 turistico-ricettiva soggetta a piano recupero	27
CAPO IV° - REGOLE DI NUOVO INSEDIAMENTO.....	28
Articolo 37 – Zto C residenziale di nuovo insediamento soggetta a piano attuativo	28
Articolo 38 – Zto D3 artigianale di nuovo insediamento	29
Articolo 39 – Zto D6 turistico-ricettiva di nuovo insediamento soggetta a piano attuativo.....	30
CAPO V° - REGOLE PER LE INFRASTRUTTURE, LE ATTREZZATURE, SERVIZI E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO	31
Articolo 40 – Zto F1 servizi pubblici amministrativi	31
Articolo 41 – Zto F2 verde pubblico, attrezzature sportive, ricreative, per il tempo libero	31
Articolo 42 – Zto F3 attività scolastica	32
Articolo 43 – Zto F4 attrezzature comunali.....	32
Articolo 44 – Zto F5 impianti tecnologici	32
Articolo 45 – Zto F6 attrezzature cimiteriali.....	32
Articolo 46 – Zto F7 parcheggi di uso pubblico.....	33
CAPO VI° - REGOLE PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI.....	33
Articolo 47 – Regole per la progettazione.....	33
Articolo 48 – Requisiti di sostenibilità ambientale.....	33
Articolo 49 – Regole per il verde.....	34
TITOLO III° - DEFINIZIONI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	34
Articolo 50 - Definizioni.....	34
Articolo 51 - Indici edilizi e urbanistici.....	37
TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI	41
CAPO I° - PIANI DI ATTUAZIONE E INTERVENTI FATTI SALVI.....	41
Articolo 52 – Piani attuativi approvati ed atti autorizzativi rilasciati	41

CAPO II° - SALVAGUARDIE, AREE VINCOLATE E DI RISPETTO.....	41
<i>Articolo 53 – Salvaguardie.....</i>	41
<i>Articolo 54 – Aree vincolate e di rispetto.....</i>	41
CAPO III° - NORME SPECIFICHE	42
<i>Articolo 55 – Proprietà comunali.....</i>	42
CAPO IV° - NORME FINALI.....	42
<i>Articolo 56 – Derghe</i>	42
<i>Articolo 57 – Norme finali.....</i>	42
CAPO V° - NORME SULLE ACQUE, SUOLO E SOTTOSUOLO	43
<i>Articolo 58 – Tutela delle acque e difesa dai fenomeni alluvionali</i>	43
<i>Articolo 59 – Difesa del suolo e del sottosuolo</i>	46
<i>Articolo 60 – Norme sull'assetto idrogeologico.....</i>	48

TITOLO I° - DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - VALIDITA', CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL RU

Articolo 1 – Riferimenti normativi, definizioni

Il presente Regolamento Urbanistico è formato ai sensi dell'articolo 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1. Costituisce atto di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica e, con il Regolamento Edilizio, il Regolamento delle tecniche costruttive, quella edilizia sull'intero territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano Strutturale (Normativa - Titolo II°), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Normativa - Titoli IV°, V°, VI°), ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche, gli indirizzi e i parametri gestionali (Normativa - Titolo VII°).

Negli articoli seguenti, per brevità di scritturazione, sarà definita "Legge" la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 e successive modificazioni e integrazioni, nonché con le sigle "PS" il Piano Strutturale, "RU" il Regolamento Urbanistico, "RE" il Regolamento Edilizio, "RTC" il Regolamento delle tecniche costruttive.

Articolo 2 – Ambito di applicazione, contenuti

Il RU si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'articolo 55 della Legge, il RU contiene:

1) la disciplina per la gestione degli insediamenti, individuata e definita tramite:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto, da aggiornarsi periodicamente;
- b) il perimetro aggiornato del centro abitato, comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico ed artistico;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro del centro abitato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento e/o ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c), della Legge;
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV° capo III° della Legge;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della Legge;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla Legge regionale n.39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

2) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, individuata e definita tramite:

- a) l'individuazione degli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro del centro abitato;
- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi di cui al Titolo V, Capo IV, Sezione I;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.

Gli interventi di completamento e/o ampliamento degli edifici esistenti di cui al precedente comma, punto 1), lettera d), e quelle di addizione, di riorganizzazione e delle politiche di settore di cui rispettivamente al punto 2), lettere a), b) e d), concorrono al dimensionamento del RU.

Articolo 3 – Efficacia e validità

La gestione degli insediamenti esistenti, i progetti e gli interventi pubblici e privati devono attuarsi in conformità al presente RU.

Ai sensi dell'articolo 55 della Legge, la disciplina per la gestione degli insediamenti, richiamata al precedente articolo 2, comma 2, punto 1), ha validità a tempo indeterminato. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio richiamata al precedente articolo 2, comma 2, punto 2), invece, decade dopo cinque anni dalla data di approvazione del RU, se entro tale periodo non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o i progetti esecutivi pubblici o privati.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 55 della Legge gli interventi soggetti a decadenza sono pertanto:

a) gli interventi definiti nel presente RU come zone territoriali omogenee C, D3, D5, D6, D7;
b) le opere da realizzare e le relative aree individuate sulla cartografia del RU, sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. n.327/2001, nel caso le opere stesse non siano state assentite con l'approvazione della progettazione esecutiva.
Le previsioni urbanistiche decadute dopo il quinquennio possono essere reiterate con variante al RU o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.
Non decadono le previsioni di servizi e attrezzature di interesse od uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente al vincolo espropriativo, quando previste all'interno di piani attuativi, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 4 dell'articolo 55 della Legge.

Articolo 4 – Monitoraggio e aggiornamento

Ai sensi dell'articolo 55 della Legge il Comune procede al monitoraggio dell'attuazione del RU con le proprie strutture tecniche. Queste propongono all'organo comunale competente la regolamentazione di tali attività nonché di quelle di aggiornamento del quadro conoscitivo e di eventuali proposte di varianti gestionali o sostanziali al RU.
Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione ed alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

Articolo 5 – Interpretazioni degli elaborati costituenti il RU

In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati cartografici del presente RU devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio, in scala 1/2.000.
In caso di difformità o contraddizioni all'interno della normativa, tra questa e i suoi allegati o le tabelle dovrà ritenersi valida la prescrizione o la regola più restrittiva ai fini edilizi.
In linea generale, comunque, in caso di difformità fra le disposizioni generali e quelle specifiche prevalgono le disposizioni specifiche in quanto più dettagliate.

Articolo 6 – Varianti al RU

In qualunque momento il Comune potrà formare varianti al RU secondo le normative in vigore.
Non costituiscono varianti al presente RU, fermo restando l'obbligo per il Comune di provvedere a darne opportuna pubblicità ai sensi di legge:
a) le modifiche ai contenuti conseguenti all'aggiornamento del PS dovute a variazioni degli atti sovra comunali od al superamento di condizioni individuate dal PS medesimo;
b) i casi in cui disposizioni di piani, progetti e programmi prevalenti e direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di Enti che per specifica competenza comportino modifiche dirette al presente RU;
c) le modifiche alla specificazione della destinazione attribuita a spazi e attrezzature pubbliche purché non sia modificata la funzione pubblica.
Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del RU, il Comune, di seguito alla valutazione degli effetti dell'attuazione del RU stesso nel precedente quinquennio, procede a formare variante, sulla base del quadro previsionale strategico.

Articolo 7 – Formazione e approvazione del RU, partecipazione

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 72 della normativa del PS, il Comune, preliminarmente alla formazione del RU o sua variante, può attivare forme di pubblicità e di consultazione dei cittadini e delle associazioni, utilizzando i metodi della partecipazione, e, per garantire la fattibilità degli interventi, procede alla valutazione dei programmi di sostenibilità presentati dai privati dietro promozione del Comune alla formazione del RU o sua variante.
Ai sensi dell'articolo 16 della Legge, il responsabile del procedimento acquisirà, ove necessario, i contributi ed i pareri degli enti e degli organismi pubblici, accerterà il rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, dichiarerà la conformità e coerenza del RU al PS vigente.
Il RU viene approvato con il procedimento di cui all'articolo 17 della Legge.
Ai sensi del comma 2 dell'articolo 18 della Legge, il RU viene formato con il procedimento di cui al precedente articolo 15 della medesima, solo nel caso comporti variante al PS.
Il RU si attua tramite:

a) gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata di cui al Titolo V, Capo IV, della Legge;
b) i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 42 della Legge;
c) gli interventi edilizi diretti di cui al Titolo VI della Legge con le specificazioni del RE e del RTC;
d) i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
e) altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune riterrà di aderire.

Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà del Comune di dare attuazione a talune previsioni del RU mediante l'approvazione del piano complesso d'intervento ai sensi dell'articolo 56 della Legge. Tale piano è di norma riferito a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli inter-

venti, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune. Ogni piano può comprendere una o più delle aree di trasformazione previste dal presente RU.

L'adozione e successiva approvazione del piano complesso d'intervento nel rispetto di quanto sopra specificato e in attuazione delle previsioni contenute nel RU non costituisce variante urbanistica.

Articolo 8 – Programma di sostenibilità e istanze preventive

In ottemperanza all'articolo 72 della normativa del PS, è richiesto un programma di sostenibilità, con i contenuti definiti in tale articolo, ai fini della preventiva valutazione degli effetti ambientali, per:

- le proposte di modifica non sostanziale agli assetti indicati dal presente RU per gli interventi di recupero e di completamento;
- gli interventi di rilevanza urbanistica soggetti a piano attuativo individuati e normati dal presente RU per i quali i soggetti attuatori vogliano proporre diverse e non sostanziali modifiche all'assetto indicato dal presente RU;
- le proposte di azioni di trasformazione non previste dal presente RU ma ammissibili ai sensi del PS;
- le proposte di variazioni sostanziali agli assetti indicati dal presente RU ma ancora coerenti al PS.

In qualunque momento possono essere inoltrate istanze preventive. Le istanze dovranno contenere appositi elaborati redatti al fine di meglio comprendere l'intervento proposto, allegati a specifica domanda indirizzata all'Ufficio competente, e comunque la seguente documentazione minima:

- descrizione dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento, sua localizzazione, estratto catastale, estratto del PS e del RU, documentazione fotografica, confronto fra stato attuale e stato modificato.

L'Ufficio comunale competente fornirà la risposta all'istanza secondo parametri di conformità alle presenti norme e al RE, sentita, eventualmente, la Commissione Edilizia comunale.

Articolo 9 – Elaborati costituenti il RU

Costituiscono il RU gli elaborati e gli atti di seguito distinti.

Pianificazione urbanistica:	
- Relazione sulle attività di valutazione comprensiva di schede	
- Norme tecniche di attuazione, con allegati:	
A) Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o.	
B) Esempificazioni grafiche – determinazione altezza e volume massimo dell'edificio	
Tav.1	Zone Territoriali Omogenee, su CTR 1/10.000
Tav.2	Zone Territoriali Omogenee, nell'ingrandimento su CTR 1/2.000
Tav.3	Individuazione delle Zone Territoriali Omogenee soggette ad interventi edilizi di iniziativa privata, nell'ingrandimento su CTR 1/2.000
Tav.3/BIS	Tabella delle Zone Territoriali Omogenee soggette ad interventi edilizi di iniziativa privata, individuati nelle tavole n.1 e 3
Tav.4	Individuazione e classificazione edifici e complessi edilizi, su CTR 1/10.000
Tav.5	Individuazione e classificazione edifici e complessi edilizi, nell'ingrandimento su CTR 1/2.000
Tav.5/BIS	Tabella degli edifici e complessi edilizi, individuati nelle tavole n.4 e 5, Classificazione
Tav.6	Vincolo idrogeologico, su CTR 1/10.000
Tav.7	Vincolo paesaggistico, su CTR 1/10.000
Tav.8/F7	Individuazione dei terreni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi nel foglio della mappa catastale n.7 - Le Fornaci, scala 1/2.000
Tav.8/F12	Individuazione dei terreni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi nel foglio della mappa catastale n.12 - Valcanina, scala 1/2.000
Tav.8/F13	Individuazione dei terreni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi nel foglio della mappa catastale n.13 - Capoluogo, scala 1/2.000
Tav.8/F13A	Individuazione dei terreni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi nel foglio della mappa catastale n.13 sviluppo A – Centro storico, scala 1/500
Tav.8/F19	Individuazione dei terreni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi nel foglio della mappa catastale n.12 - Valcanina e Santa Caterina, scala 1/2.000
Tav.8/BIS	Tabella dei dati catastali relativi ai terreni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi individuati nelle tavole n.8
Tav.9	Previsione di dettaglio nell'UTOE 2-Bandita, ZTO D5, su CTR 1/2.000
Tav.10	Previsione di dettaglio nell'UTOE 1-Brancorsi, ZTO D6, su CTR 1/2.000
Tav.11	Previsione di dettaglio nell'UTOE 5-Valcanina, ZTO D6, su CTR 1/2.000
Tav.11/BIS	Tabella delle previsioni di dettaglio - UTOE-ZTO individuate nelle tavole 9, 10, 11
Tav.11/TER	Tabella delle previsioni di dettaglio - Aree di previsione individuate nelle tavole 9, 10, 11
Tav.12	Definizione dei lotti edificabili nell'UTOE 4-Capoluogo, nell'ingrandimento su CTR 1/2.000
Tav.12/BIS	Tabella dei lotti edificabili nell'UTOE 4-Capoluogo, individuati nella tavola n.12
Indagini geologico-tecniche:	
- Relazione	

Tav.13	Carta della fattibilità, su CTR 1/10.000
Tav.14	Carta della fattibilità, nell'ingrandimento su CTR 1/2.000
Tav.15	Tabella delle classi di fattibilità
Tav.16	Piano Assetto Idrogeologico - Carta della pericolosità idraulica, su CTR 1/10.000
Tav.17	Carta della pericolosità geologica, su CTR 1/10.000

Articolo 10 – Zonizzazione e corrispondenza con il D.M. n.1444/1968

Ai fini della corrispondenza con il D.M. 2 aprile 1968 n.1444, finalizzata alla migliore gestione delle attività urbanistiche ed edilizie, il RU individua le seguenti zone territoriali omogenee:

A	zona con agglomerati urbani di interesse storico, artistico, ambientale;
B1	zona residenziale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio;
B2	zona residenziale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio;
B3	zona residenziale di saturazione ed integrazione edilizia;
C	zona residenziale di nuovo insediamento tramite piano attuativo privato;
D1	zona artigianale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio;
D2	zona artigianale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio;
D3	zona artigianale di nuovo insediamento;
D4	zona turistico-ricettiva totalmente edificata soggetta a recupero edilizio;
D5	zona turistico-ricettiva parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio tramite piano attuativo;
D6	zona turistico-ricettiva di nuovo insediamento soggetta a piano attuativo;
D7	zona turistico-ricettiva soggetta a piano di recupero;
E1	zona agricola produttiva di fondovalle;
E2	zona agricola di collina;
E3	zona agricola boscata;
F1	zona per servizi pubblici amministrativi;
F2	zona per verde pubblico, attrezzature sportive, ricreative, per il tempo libero;
F3	zona per l'attività scolastica;
F4	zona per attrezzature comunali;
F5c	zona per impianti tecnologici: distribuzione carburanti;
F5d	zona per impianti tecnologici: depurazione;
F5e	zona per impianti tecnologici: energia elettrica;
F5g	zona per impianti tecnologici: distribuzione gas;
F5i	zona per impianti tecnologici: servizio idrico;
F5r	zona per impianti tecnologici: rifiuti;
F5t	zona per impianti tecnologici: radiocomunicazioni;
F6	zona per attrezzature cimiteriali;
F7	zona per parcheggi di uso pubblico;
Vp	zona di verde privato;
Vr	zona di verde di rispetto.

CAPO II° - VALUTAZIONE

Articolo 11 – Attività di valutazione

Il RU contiene uno specifico elaborato dedicato alle attività di valutazione.

Tali attività danno conto della coerenza del presente RU con il vigente PS, assoggettano le trasformazioni previste dal presente RU a specifica verifica di compatibilità, tramite schede di verifica degli interventi compatibili e schede di valutazione degli interventi di trasformazione.

I piani comunali di settore aventi effetti territoriali, i piani attuativi, i progetti aventi rilevanti effetti ambientali, devono contenere uno specifico elaborato di valutazione integrata, comprensiva della valutazione integrata, ai sensi della legislazione e regolamentazione vigenti in materia di governo del territorio.

Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun piano attuativo e/o progetto.

E' comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'efficacia del RU.

L'attività di valutazione del piano attuativo e/o del progetto deve essere descritta in un'apposita relazione, parte integrante del piano e/o del progetto medesimo.

Sono esclusi dalla valutazione degli effetti ambientali gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

E' comunque facoltà del Comune di assoggettare a valutazione degli effetti ambientali eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata consentiti dal RU ove gli stessi assumano particolare rilevanza per dimensionamento ed incidenza sugli assetti insediativi.

TITOLO II° - REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

CAPO I° - REGOLE GENERALI

Articolo 12 – Regole d'uso e d'intervento

Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'articolo 55, comma 1, lettera a) della Legge, con i contenuti di cui all'articolo 2, comma 2, punto 1), della presente normativa, in applicazione dei contenuti del PS, il RU detta:

- a) regole d'uso, che consistono in destinazioni funzionali per zone territoriali omogenee;
- b) regole d'intervento, tramite indicazioni delle categorie di opere ammissibili, per zone territoriali omogenee, edifici e complessi edilizi elencati e classificati.

1. USO

Sono fatti salvi gli usi in atto legittimamente che, ai sensi del comma 3 dell'articolo 59 della Legge, s'intendono desumibili da atti pubblici. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla denuncia e dall'identificazione catastale alla data di efficacia del presente RU. In assenza anche di tale identificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto, a giudizio insindacabile dell'Ufficio comunale proposto alla verifica.

Il mutamento di destinazione d'uso, inteso come passaggio tra le categorie di cui al successivo articolo 16, è intervento autonomo e diverso dalle altre tipologie d'intervento normate dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, pertanto è subordinato a procedimento stabilito dalla legislazione vigente, con le specificazioni dettate dal RE e dal RTC, fermo restando quanto dettato dalle presenti norme riguardo all'ammissibilità delle destinazioni intese come categorie d'uso, e salvo quanto diversamente specificato dal RU per le zone territoriali omogenee, gli edifici, complessi edilizi.

2. PARAMETRI DI QUALITA' DEGLI INTERVENTI

Le progettazioni devono dimostrare, per mezzo degli elaborati dettati dal RE, per quanto attiene alle seguenti parti ed opere degli edifici e dei manufatti:

- coperture, manto, aggetti di gronda, pluviali, canali, comignoli, canne fumarie;
- aperture, infissi, stipiti, soglie, davanzali, architravi;
- facciate, intonaci, cornici, marcapiani, decorazioni in genere, fasce di protezione, zoccolature;
- scale esterne;
- porticati, logge, balconi, terrazze;
- ringhiere, inferriate, cancelli, recinzioni, palizzate, staccionate;
- pavimentazioni esterne;
- arredo verde, essenze arboree, piantumazioni;
- corpi illuminanti esterni;
- viabilità, parcheggi;
- opere pertinenziali, accessori di servizio, impianti di servizio;

la compatibilità dell'intervento proposto rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, alle regole delle presenti norme, a quelle dell'allegato A, del RE, del RTC.

Nel caso d'interventi di nuova edificazione e di nuova collocazione, la compatibilità di cui sopra, deve essere inoltre dimostrata riguardo:

- alla scelta del sito, localizzazione e posizione;
- allo schema di aggregazione rispetto ad altri edifici;
- alle sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
- al contenimento dei movimenti di terra e alla conservazione delle caratteristiche originali del sito, quali alberature, rocce, terrazzamenti.

L'assenza di tale compatibilità in fase progettuale è causa ostativa al rilascio del permesso di costruire e determina l'assenza dei presupposti legittimanti la procedura per la denuncia di inizio dell'attività.

3. CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Gli edifici e i complessi edilizi sono dal RU elencati numericamente e classificati nelle tavole n.4, 5 e 5/BIS.

La classificazione dell'edificato individua i gradi d'intervento per la conservazione e la trasformazione secondo la suddivisione che segue.

All'interno del centro storico:

STO1- Singoli edifici e complessi edilizi di preminente interesse culturale

Edificato storico, culturale, architettonico, nei quali è indispensabile la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

STO2 - Singoli edifici e complessi edilizi di valore ambientale e paesaggistico

Edificato storico di valore architettonico nei quali è necessaria la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico.

STO3 - Singoli edifici e complessi edilizi d'interesse d'insieme

Edificato storico d'insieme testimoniale e ambientale, nei quali è necessaria la conservazione dei caratteri urbanistici e architettonici.

STO4 - Singoli edifici e complessi edilizi di riqualificazione funzionale e morfologica

Edificato storico di morfologia incongruente rispetto al contesto testimoniale ed architettonico, nei quali è possibile la riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio.

All'esterno del centro storico:

RURA - Edificato rurale disciplinato dalle norme specifiche della ZTO e della Legge

URB1- Edificato urbano di preminente interesse culturale

Di valore storico, culturale, architettonico, nei quali è indispensabile la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

URB2 - Edificato urbano di valore ambientale e paesaggistico

Di valore architettonico nei quali è necessaria la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico.

URB3 - Edificato urbano d'interesse d'insieme

D'insieme storico, testimoniale e ambientale, nei quali è necessaria la conservazione dei caratteri urbanistici e architettonici.

URB4 - Edificato urbano di riqualificazione funzionale e morfologica

Di morfologia incongruente rispetto al contesto ambientale ed architettonico, nei quali è possibile la riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio.

URB5 – Edificato urbano disciplinato da specifiche norme della ZTO

Gli edifici eventualmente mancanti, non numerati negli appositi elaborati di classificazione, si devono intendere compresi nella classe URB4, solo se effettivamente esistenti e documentabili come edifici privi di ruralità ed a condizione siano denunciati al catasto fabbricati alla data di efficacia del RU.

Sugli edifici comunque non classificati, su quelli privi di denuncia catastale e di ruralità, saranno ammessi solo gli interventi edilizi di cui al successivo articolo 14, lettere a) e b).

Possono essere proposte motivate e limitate modifiche alla classificazione dell'edificato solo a seguito di accurati rilievi e approfondimenti storici, stilistici e architettonici, oppure mediante un piano attuativo di recupero.

4. ROVINE E RUDERI

Gli edifici in cui sono avvenuti crolli di rilevante estensione possono essere recuperati ricomponendo la sagoma dell'edificio quale può essere ricostruita nelle parti mancanti. La sagoma dovrà risultare da documenti fotografici, atti catastali e di proprietà.

Le parti rimaste andranno, se possibile in quanto di particolare pregio architettonico, conservate ed evidenziate.

Se necessario e se previsto dalle regole seguenti il rudere potrà essere oggetto di ricostruzione a condizione che:

- la sagoma dell'edificio risulti nella mappa catastale alla data di efficacia del RU;
- esista idonea documentazione fotografica che individui il rudere e il suo contesto localizzativo;
- il rudere risulti denunciato al catasto fabbricati alla data di efficacia del RU.

Eventuali nuovi corpi aggiunti dovranno costituire con l'edificio ricostruito un complesso organico omogeneo.

Articolo 13 – Tipologia degli interventi

Ai fini della distinzione degli interventi attinenti alla disciplina della gestione degli insediamenti di cui all'articolo 55, comma 1, lettera a) della Legge dagli interventi attinenti alla disciplina delle trasformazioni di cui al comma 1, lettera b) dell'articolo medesimo, ed in ottemperanza di quanto disposto dal PS, si definiscono negli articoli seguenti gli interventi in relazione ai criteri di compatibilità e di trasformabilità rispetto agli assetti esistenti.

Articolo 14 – Criterio di compatibilità e definizioni degli interventi

Si definiscono compatibili gli interventi, di livello edilizio o urbanistico, di conservazione e/o di trasformazione, di cui al precedente articolo 2, punto 1), lettere c), d), e), f), g), e punto 2), lettera f), che non riducano o danneggino lo stato e le prestazioni esistenti.

Si classificano di livello edilizio gli interventi che contribuiscono al mantenimento e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, estesi a singole unità edilizie e a singoli edifici, che non comportino aggravio del carico urbanistico

e non comportino la formazione di patrimonio aggiuntivo per spazi pubblici e di uso pubblico.

Si classificano di livello urbanistico gli interventi che contribuiscono al mantenimento e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico, applicandosi a singoli edifici, ad aree, a complessi edilizi sia in ambito urbano che rurale, a isolati e tessuti urbani, a infrastrutture esistenti.

Riguardo ai criteri di compatibilità definiti dal PS, si classificano come compatibili le categorie d'intervento seguenti, desunte all'articolo 79 della Legge:

A	manutenzione ordinaria (comma 2, lettera a);
B	manutenzione straordinaria (comma 2, lettera b);
C	restauro e risanamento conservativo (comma 2, lettera c), comprensivo del cambio di destinazione d'uso;
D	ristrutturazione edilizia in tutte le diverse articolazioni (comma 2, lettera d), con addizioni volumetriche anche per sopraelevazioni, tamponamenti, realizzazione di manufatti accessori, arredi e corpi aggiunti, elementi architettonici ed altre pertinenze funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, comunque interventi non comportanti aumento di unità edilizie a seguito di frazionamento, comunque aggravio urbanistico;
E	mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere (comma 1, lettera c);
F	interventi necessari all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche (comma 2, lettera e).

Le categorie d'intervento elencate nel precedente comma sono compatibili a condizione che:

- interessino esclusivamente il patrimonio edilizio e urbanistico esistente;
- non abbiano bisogno di nuove urbanizzazioni;
- non diminuiscano l'efficienza delle urbanizzazioni esistenti;
- siano finalizzate all'adeguamento funzionale, tecnologico, architettonico, del patrimonio edilizio esistente.

Sono compatibili a condizione che rispettino le specificazioni dettate nel proseguimento dalle presenti norme e che permettano il ripristino dei luoghi e il loro miglioramento, le seguenti categorie d'intervento, desunte all'articolo 79 della Legge:

G	opere di rinterro e di scavo (comma 1, lettera b);
H	opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione od alla nuova edificazione (comma 1, lettera d);
I	le occupazioni di suolo che non comportino modificazioni irreversibili dei suoli (comma 1, lettera e);
L	ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire (comma 1, lettera f).

Articolo 15 – Criterio di trasformabilità e definizioni degli interventi

Si classificano di trasformabilità gli interventi di livello urbanistico di cui al precedente articolo 2, punto 1), lettera i) e punto 2), lettere a), b), c), d), e).

Si classificano come di trasformazione le categorie d'intervento seguenti, desunte all'articolo 78 della Legge:

A	interventi di nuova edificazione (comma 1, lettera a);
B	installazione di qualunque manufatto anche prefabbricato non finalizzato a esigenze temporanee (comma 1, lettera b);
C	opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune (comma 1 lettera c);
D	realizzazione d'impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli (comma 1, lettera d);
E	realizzazione di depositi merci e materiali, d'impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo ineditato (comma 1, lettera e);
F	ristrutturazione urbanistica (comma 1, lettera f);
G	addizioni volumetriche agli edifici esistenti che eccedano la ristrutturazione edilizia o che comportino aggravio di carico urbanistico (comma 1, lettera g);
H	i mutamenti di destinazione d'uso con opere eccedenti la ristrutturazione edilizia ossia che comportino aggravio di carico urbanistico ed incrementi alle urbanizzazioni primarie ed agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
I	interventi di sostituzione edilizia (comma 1, lettera h);
L	interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti quelli di cui al precedente articolo, quali sopraelevazioni, demolizione di volumi secondari e superfetazioni e loro ricostruzione ed accorpamento anche all'edificio principale od in corpi separati in misura uguale o in ampliamento, addizioni funzionali, frazionamenti, qualora comunque tali interventi comportino aumento di unità immobiliari ed aggravio di carico urbanistico;
M	interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ogni volta che le norme specifiche ammettano con essi anche il frazionamento, ritenuti eccedenti la definizione di cui all'articolo 79, comma 2, della Legge, pertanto ricadenti nella disciplina del precedente articolo 78, e subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi.

Articolo 16 – Destinazione d'uso e vincoli relativi

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni secondo categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'articolo 59 della Legge.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

1. RESIDENZIALE

1.1. civile abitazione principale per dimora stabile.

1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile: comprende tutte le civili abitazioni che, anche con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano attività turistico-ricettiva di affittacamere, bed and breakfast, locazioni ad uso turistico, da effettuarsi esclusivamente in edifici urbani.

2. INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

2.1. industria.

2.2. artigianato: comprende tutte le attività di produzione, lavorazione, stoccaggio, di servizio, riguardo a: materiali ed attrezzature per l'edilizia, per la forestazione e la silvicoltura, legnami per l'edilizia, il mobilio, gli infissi, acciai preparati tipo ferro battuto, metalli per l'edilizia, panifici ed altri prodotti alimentari da forno, autocarrozzerie, autoriparazioni, officine meccaniche.

Le attività industriali e artigianali quando produttrici di fattori inquinanti quali emissioni di fumo, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori che eccedano i limiti fissati nel piano di classificazione acustica comunale vigente, traffico di mezzi pesanti, o che abbiano presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi ed esplosivi, sono sempre vietate e non sono compatibili con altre destinazioni d'uso.

3. COMMERCIALE

3.1. commercio e similari: comprende tutte le attività classificate come commerciali ed inoltre:

rivendite di quotidiani e periodici, rivendite di generi di monopolio, ricevitorie del lotto, banche, farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, botteghe artigiane non alimentari, intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose, botteghe di ricamo, sartorie, lavorazioni a maglia, oggettistica in tessuto, legno, ferro, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, bigiotteria, attività di riparazione calzature, uffici postali, finanziari, di comunicazione, punti per comunicazioni telefoniche, internet point, noleggio di film e cassette, noleggio di auto, moto, cicli e biciclette.

3.2. somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, enoteche, botteghe artigiane ed alimentari, rosticcerie, panifici, pasticcerie, forni, rivendite di frutta e verdura.

3.3. luoghi di intrattenimento e di divertimento.

3.4. distributori di carburante, oli e altri prodotti per autotrazione.

Si assumono i parametri quantitativi e qualitativi per le attività commerciali come segue:

- esercizi di vicinato fino a mq. 250;
- medie strutture di vendita tra mq. 250 e 1.500.

Ai fini del cambio di destinazione d'uso, nella categoria 3. COMMERCIALE, relativamente al passaggio fra sottocategorie, è stabilito che il mutamento di destinazione si ha quando si producano effetti delle attività sul contesto urbano relativamente agli aspetti sottodescritti, e che in tal caso dovrà essere verificata positivamente la possibilità di annullare o mitigare al minimo tali effetti dannosi:

- ingombro all'esterno del fondo che produca effetti negativi sul godimento degli spazi pubblici o di uso pubblico (es. attività di noleggio moto, bici, ecc);
- inquinamento atmosferico e acustico.

4. TURISTICO - RICETTIVA

4.1. strutture ricettive alberghiere:

- a) alberghi;
- b) residenze turistico-alberghiere.

4.2. strutture ricettive extralberghiere:

- a) affittacamere;
- b) bed and breakfast;
- c) case e appartamenti per vacanze;
- d) locazioni ad uso turistico;
- e) residenze d'epoca;
- f) residence.

Le strutture sopra elencate sono meglio definite e disciplinate dal T.U. delle leggi regionali in materia di turismo – Legge regionale 23 marzo 2000, n.42 e successive modifiche e integrazioni.

5. DIREZIONALE

5.1. Municipio.

5.2. centri civici.

5.3. caserma Carabinieri e di polizia.

5.4. servizi pubblici: uffici dei soggetti gestori di energia elettrica, acqua, gas, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, con l'esclusione dei depositi, magazzini e garage.

5.5. sedi dei partiti politici.

6. SERVIZIO

6.1. strade e parcheggi di uso pubblico e privato.

6.2. verde pubblico.

6.3. istruzione: scuole pubbliche e private di ogni grado.

6.4. cultura: biblioteche, musei, archivi storici, ecc.

6.5. attività religiose e luoghi di culto.

6.6. servizi cimiteriali.

6.7. strutture sanitarie: attività socio-assistenziali, veterinarie, distretti socio-sanitari, poliambulatori medici, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.

6.8. attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali, sportivi, centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, ecc.

6.9. impianti sportivi regolamentari.

6.10. attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

6.11. servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre e centri benessere.

6.12. servizi professionali ed imprenditoriali: studi legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, tecnici e di progettazione, di mercato, pubblicità, servizi di vigilanza ed investigazione, autoscuole, imprese di pulizia, ecc.

6.13. servizi al cittadino: ufficio informazioni turistiche, pro-loco, uffici per il turismo, uffici per il lavoro, informagiovani.

6.14. servizi per gli animali: canili, gattili e simili.

6.15. servizi didattici e formativi per il migliore utilizzo del bosco: funzioni di guardiana, di accoglimento del turismo scientifico e formativo.

7. MAGAZZINI E DEPOSITI

7.1. magazzini: ricoveri al coperto di merci, mezzi, attrezzature, autovetture e veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato.

7.2. depositi: rimessaggio e stoccaggio all'aperto di materiali, mezzi, attrezzature, con esclusione delle attività di guardiana, riparazione, manutenzione, lavaggio, con divieto del rimessaggio di roulotte e campers.

8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE

8.1. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli.

8.2. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti del bosco.

8.3. attività di allevamento, custodia e ricovero degli animali domestici e selvatici.

8.4. agriturismo: comprendente l'alloggiamento in camere e unità abitative aziendali indipendenti, l'agricampeggio, le attività didattiche, culturali, sportive, escursionistiche, la somministrazione di cibi e bevande.

CAMBIO DI DESTINAZIONE

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.

E' sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle unità edilizie in tutte le categorie d'uso solo se compatibili con quelle previste sia per la z.t.o. che per l'edificio in cui si collocano.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica la categoria d'uso attuale dell'unità edilizia per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per oltre mq. 30,00, anche con più interventi successivi.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle categorie d'uso prevalenti.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso sugli edifici esistenti deve essere soddisfatto il reperimento delle quote di parcheggi pubblici e privati di cui alla legislazione vigente.

Sono ammissibili la monetizzazione dei parcheggi pubblici o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree ed a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico, e purché sia garantito che ciò migliora la dotazione di parcheggi pubblici del contesto e che non vi siano aggravii sull'accessibilità e sulla mobilità del medesimo.

In alternativa è possibile reperire la dotazione di parcheggi anche in strutture private convenzionate, a patto che esse siano già realizzate o che la loro realizzazione sia già autorizzata: in questo ultimo caso l'abitabilità dell'edificio è subordinata all'attestazione di agibilità delle strutture di parcheggio convenzionate.

CAPO II° - REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA E PER LE ZONE AGRICOLE

Articolo 17 – Ambito di applicazione

Il presente RU considera patrimonio ambientale e paesaggistico l'edificato urbano con valenza storico-insediativa e architettonica individuato come zona territoriale omogenea A, con agglomerati urbani di interesse storico, artistico, ambientale, nonché il territorio comunale prevalentemente rurale, del quale riconosce i diversi e particolari caratteri, articolandolo in tre zone territoriali omogenee:

- E1 agricola produttiva di fondovalle;
- E2 agricola di collina;
- E3 agricola boscata;

attribuendo alle attività agricole il ruolo di presidio dei valori ambientali e paesaggistici assegnati a tale porzione del territorio comunale.

Articolo 18 – Zto A con agglomerati urbani d'interesse storico, artistico, ambientale

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato e dell'UTOE 4-Capoluogo, nel nucleo più antico di Sassetta, meglio individuate nelle tavole n.2 e 3 del RU, appartenenti alla zona territoriale omogenea A con agglomerati urbani d'interesse storico, artistico, ambientale.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU per comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile
3. COMMERCIALE	3.1. commercio e similari 3.2. somministrazione di alimenti e bevande
5. DIREZIONALE	5.1. Municipio 5.2. centri civici 5.4. servizi pubblici 5.5. sedi dei partiti politici
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.3. istruzione 6.4. cultura 6.5. attività religiose e luoghi di culto 6.7. strutture sanitarie 6.11. servizi per la persona 6.12. servizi professionali ed imprenditoriali 6.13. servizi al cittadino

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:										precedente articolo 15, lettere:					
I										B	C				

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
STO1	A	B	C	E	F											
STO2	A	B	C	E	F											
STO3	A	B	C	D	E	F										
STO4	A	B	C	D	E	F	H									

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Riguardo solo alle unità edilizie residenziali esistenti, in considerazione delle particolari caratteristiche tipologiche ed espressive degli edifici e dei complessi edilizi del centro storico ed ai fini del rispetto e della conservazione di tali caratteristiche, gli interventi ammessi dal presente articolo non sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano, di superfici minime delle finestre e delle aperture, di standard tecnologici ed igienico-sanitari.

Articolo 19 – Zto E1 agricola produttiva di fondovalle

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti nella tipologia produttiva ad agricoltura sviluppata ed estensiva, caratte-

rizzate in senso esclusivo del connotato agricolo-produttivo.

In esse vigono le discipline urbanistico-edilizie di cui al Capo III°, Titolo IV°, della Legge, al suo regolamento di attuazione, i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

Le pertinenze del patrimonio edilizio residenziale non agricolo dovranno avere caratteristiche di conformità al paesaggio agricolo, evitando sistemazioni e morfologie di aspetto urbano, devono essere realizzate all'interno della corte urbana che non deve essere superiore a mq. 3.000.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile per le esigenze dell'imprenditore agricolo, negli altri casi limitatamente alle preesistenze 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile limitatamente alle preesistenze
8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE	8.1. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli 8.2. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti del bosco 8.3. attività di allevamento, custodia e ricovero degli animali domestici e selvatici 8.4. agriturismo: limitatamente ad una ospitalità non superiore a 60 posti letto
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini 7.2. depositi

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici rurali distinti nell'allegato A.

C) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti con destinazione d'uso agricola, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi sotto distinti per la classe RURA - Edificato rurale disciplinato dalle norme specifiche della ZTO e della Legge.

Interventi ammessi:

- lettere A, B, del precedente articolo 14;
- tutti quelli elencati all'articolo 43 della Legge senza restrizioni.

D) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	F												
URB2	A	B	C	F												
URB3	A	B	C	D	F	H										
URB4	A	B	C	D	F	H				I						

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Limitatamente ai soli edifici urbani non residenziali:

- le addizioni volumetriche funzionali massime consentite, individuate nella tavola n.3/BIS, sono ridotte del 25%;
- qualsiasi intervento edilizio è subordinato a specifico atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla proprietà, redatto a cura e spese della stessa, quale impegno a non mutare la categoria d'uso ante-opera legittimamente esistente alla data di efficacia del RU, per dieci anni dalla data di ultimazione lavori.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Gli incrementi volumetrici consentiti in base alla Legge e quelli stabiliti per le categorie d'intervento nelle classi di appartenenza, non sono cumulabili.

Gli edifici e complessi edilizi che sono già stati oggetto di addizioni volumetriche usufruendo degli atti normativi di cui alla sesta variante al P.R.G. approvata con deliberazione consiliare n.7 del 30 marzo 1999, al tempo classificati con le sigle S3 ed S4, non potranno avvalersi delle possibilità di ulteriori addizioni volumetriche funzionali così come previste per le classificazioni URB3 e URB4.

Articolo 20 – Zto E2 agricola di collina

Corrisponde alle parti di territorio collinari ricadenti nella tipologia produttiva ad agricoltura specialistica relazionata alle presenze boschive e di pascolo, di diffuso interesse ambientale.

In esse vigono le discipline urbanistico-edilizie di cui al Capo III°, Titolo IV°, della Legge, al suo regolamento di attuazione, i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

Le pertinenze del patrimonio edilizio residenziale non agricolo dovranno avere caratteristiche di conformità al paesaggio agricolo, evitando sistemazioni e morfologie di aspetto urbano, devono essere realizzate all'interno della corte urbana che non deve essere superiore a mq. 3.000.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile per le esigenze dell'imprenditore agricolo, negli altri casi limitatamente alle preesistenze 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile limitatamente alle preesistenze
8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE	8.1. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli 8.2. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti del bosco 8.3. attività di allevamento, custodia e ricovero degli animali domestici e selvatici 8.4. agriturismo: limitatamente ad una ospitalità non superiore a 45 posti letto
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini 7.2. depositi

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici rurali distinti nell'allegato A.

C) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti con destinazione d'uso agricolo, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricolo, gli interventi sotto distinti per la classe RURA - Edificato rurale disciplinato dalle norme specifiche della ZTO e della Legge.

Interventi ammessi:

- lettere A, B, del precedente articolo 14;
- tutti quelli elencati all'articolo 43 della Legge con le seguenti restrizioni:
 - ristrutturazione edilizia, comma 1, lettera c): trasferimenti di volumetrie nei limiti dell'8% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di mc.400 di volume ricostruito;
 - ristrutturazione urbanistica, comma 3: ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc.80 per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di mc.200 e dell'8% del volume esistente degli annessi agricoli.

D) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							

URB1	A	B	C	F															
URB2	A	B	C	F															
URB3	A	B	C	D	F	H													
URB4	A	B	C	D	F	H					I								

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Limitatamente ai soli edifici urbani non residenziali:

- le addizioni volumetriche funzionali massime consentite, individuate nella tavola n.3/BIS, sono ridotte del 25%;
- qualsiasi intervento edilizio è subordinato a specifico atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla proprietà, redatto a cura e spese della stessa, quale impegno a non mutare la categoria d'uso ante-opera legittimamente esistente alla data di efficacia del RU, per dieci anni dalla data di ultimazione lavori.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Gli incrementi volumetrici consentiti in base alla Legge e quelli stabiliti per le categorie d'intervento nelle classi di appartenenza, non sono cumulabili.

Gli edifici e complessi edilizi che sono già stati oggetto di addizioni volumetriche usufruendo degli atti normativi di cui alla sesta variante al P.R.G. approvata con deliberazione consiliare n.7 del 30 marzo 1999, al tempo classificati con le sigle S3 ed S4, non potranno avvalersi delle possibilità di ulteriori addizioni volumetriche funzionali così come previste per le classificazioni URB3 e URB4.

Articolo 21 – Zto E3 agricola boscata

Corrisponde alle parti di territorio collinari caratterizzate dalla presenza prevalente di bosco, ad agricoltura specialistica relazionata all'uso produttivo del bosco, costituenti bene paesaggistico ai sensi del DLgs n.42/2004 modificato con il DLgs n.157/2006, art.142, comma 1, lettera g), e coincidenti con ambiti omogenei di specifica qualità paesaggistica.

In esse vigono le discipline urbanistico-edilizie di cui al Capo III°, Titolo IV°, della Legge, al suo regolamento di attuazione, i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

Le pertinenze del patrimonio edilizio residenziale non agricolo dovranno avere caratteristiche di conformità al paesaggio agricolo, evitando sistemazioni e morfologie di aspetto urbano, devono essere realizzate all'interno della corte urbana che non deve essere superiore a mq. 3.000.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile per le esigenze dell'imprenditore agricolo, negli altri casi limitatamente alle preesistenze 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile limitatamente alle preesistenze
8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE	8.2. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti del bosco 8.3. attività di allevamento, custodia e ricovero degli animali domestici e selvatici 8.4. agriturismo: limitatamente ad una ospitalità non superiore a 30 posti letto
6. SERVIZIO	6.15. servizi didattici e formativi per il migliore utilizzo del bosco
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici rurali distinti nell'allegato A.

C) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti con destinazione d'uso agricola, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi sotto distinti per la classe RURA - Edificato

rurale disciplinato dalle norme specifiche della ZTO e della Legge.

Interventi ammessi:

- lettere A, B, del precedente articolo 14;
- tutti quelli elencati all'articolo 43 della Legge con le seguenti restrizioni:
 - ristrutturazione edilizia, comma 1, lettera c): trasferimenti di volumetrie nei limiti dell'5% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di mc.200 di volume ricostruito;
 - ristrutturazione urbanistica, comma 3: ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc.50 per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di mc.100 e dell'5% del volume esistente degli annessi agricoli.

D) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento																	
	precedente articolo 14, lettere:									precedente articolo 15, lettere:								
URB1	A	B	C	F														
URB2	A	B	C	F														
URB3	A	B	C	D	F	H												
URB4	A	B	C	D	F	H				I								

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Limitatamente ai soli edifici urbani non residenziali:

- le addizioni volumetriche funzionali massime consentite, individuate nella tavola n.3/BIS, sono ridotte del 25%;
- qualsiasi intervento edilizio è subordinato a specifico atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla proprietà, redatto a cura e spese della stessa, quale impegno a non mutare la categoria d'uso ante-opera legittimamente esistente alla data di efficacia del RU, per dieci anni dalla data di ultimazione lavori.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Gli incrementi volumetrici consentiti in base alla Legge e quelli stabiliti per le categorie d'intervento nelle classi di appartenenza, non sono cumulabili.

Gli edifici e complessi edilizi che sono già stati oggetto di addizioni volumetriche usufruendo degli atti normativi di cui alla sesta variante al P.R.G. approvata con deliberazione consiliare n.7 del 30 marzo 1999, al tempo classificati con le sigle S3 ed S4, non potranno avvalersi delle possibilità di ulteriori addizioni volumetriche funzionali così come previste per le classificazioni URB3 e URB4.

Articolo 22 – Regole generali per il territorio rurale nelle aree di protezione paesaggistica

Nelle z.t.o. E1, E2, E3, interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio – DLgs 22 gennaio 2004 n.42, modificato con DLgs 4 marzo 2006 n.157, così come perimetrale nella tavola n.7 del RU, sono tassative le regole di seguito descritte.

Fatti salvi gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, disciplinati dai precedenti articoli, la nuova edificazione è ammessa esclusivamente per l'esercizio delle attività agricola e funzioni connesse, con i seguenti vincoli e limitazioni:

- 1) Sono vietate le serre.
- 2) Sono ammessi i nuovi edifici tipo 8 - ANNESSO AGRICOLO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE, solo con un volume massimo (V) di mc. 40,00, individuato come rurale nell'allegato A.
- 3) Sono ammessi i trasferimenti di volumetrie esistenti di cui agli articoli precedenti a condizione che il volume trasferito sia destinato all'ampliamento di edifici esistenti o ricada sull'area di sedime di edifici demoliti o dei quali si abbia comunque documentazione.
- 4) Sono ammesse le addizioni volumetriche di cui agli articoli precedenti, a condizione che costituiscano con gli edifici preesistenti un nucleo, complesso o aggregato organico, contestualizzato, per quanto possibile compatto e paesaggisticamente compatibile, realizzati anche mediante corpi di fabbrica separati dagli edifici preesistenti, ma connessi stabilmente ad essi mediante elementi architettonici quali tettoie, porticati, pergolati, muri di recinzione e di delimitazione di spazi all'aperto.
- 5) La sagoma dei nuovi edifici non deve determinare alterazioni morfologiche del paesaggio, né deve evidenziarsi sopra il profilo dei crinali, ostacolare la visibilità di sistemi arborati di pregio e di complessi edilizi d'interesse architettonico e storico, alterare punti panoramici noti.
- 6) La realizzazione di nuove strade carrabili è ammessa per necessità agricole e agrituristiche, per servizi di vigilanza e di sicurezza; di norma deve essere preferito l'adeguamento e l'ampliamento della viabilità esistente.
- 7) La costruzione di nuove condotte aeree elettriche a media ed a bassa tensione, telegrafiche, telefoniche, sostenute da tralicci in acciaio e/o pali in cemento, deve essere interdetta in prossimità di strade e campi dando la priorità all'interramento.
- 8) Devono essere, per quanto possibile, conservate le colture tradizionali e le testimonianze significative di colture costituenti elementi di riconoscibilità e caratterizzazione paesaggistica, in particolare del paesaggio agrario e bo-

schivo sassetano.

9) Sono vietati i movimenti di terra che determinino alterazioni morfologiche e i muri a retta in cemento a vista e intonacati anche se tinteggiati.

10) Devono essere conservati i terrazzamenti, gli insiemi vegetazionali d'interesse paesaggistico, i filari di alberi, gli alberi lungo le strade e di confine, i piccoli ma significativi elementi di arredo agrario: muri di recinzione, tabernacoli, cippi.

11) Deve essere, per quanto possibile, conservato l'assetto fondiario, costituito dall'ordine e dalla forma dei campi, il cui disegno presenta particolare interesse per il paesaggio agrario.

Nelle aree boscate inoltre vigono i seguenti vincoli:

12) Sono ammessi i nuovi edifici tipo 9 – SECCATOIO solo con un volume massimo (**V**) di mc. 80,00, individuato come rurale nell'allegato A.

13) Sono ammesse le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. 14) Sono ammessi, in applicazione delle disposizioni legislative regionali, valorizzazione gli interventi di manutenzione e valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d'acqua minori, azioni colturali su giovani rimboschimenti e fitosanitari.

15) Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle descritte al precedente punto 12 e quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili.

16) Sono vietate le insegne ed i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di trekking, ed in generale quelli necessari per la migliore fruizione delle aree boscate, se realizzati di legno e con scritte incise.

17) E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, e la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

18) I proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato, e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, vigono inoltre i seguenti vincoli:

19) E' vietato eseguire opere di alterazione dei corsi d'acqua, comprese la copertura e l'intubazione, al fine di assicurare il mantenimento in efficienza del reticolo idrico e del microreticolo.

20) E' vietato compiere opere che diminuiscano la consistenza e la qualità della falda acquifera.

21) E' vietato realizzare qualsiasi costruzione, anche a carattere temporaneo, fatta eccezione per gli impianti e per le costruzioni facenti parte del sistema di monitoraggio e di controllo idrometeorologico e idropluviometrico.

22) E' vietato modificare o manomettere gli alvei, che devono essere mantenuti in condizioni di efficienza idraulica, se non per opere di regimazione idraulica disposta dalle autorità competenti.

23) E' vietato immettere nel sistema delle acque rifiuti liquidi, anche di origine agricola, se non preventivamente trattati, senza specifica autorizzazione.

24) E' vietato realizzare recinzioni che costituiscano ostacolo al regolare deflusso delle acque, depositi, serre, manufatti precari, capanni ed orti.

25) E' vietato ingombrare il sistema delle acque con materie terrose, erbe, tronchi, grossi rami, scarichi di manufatti di qualsiasi tipo, coltivazioni agricole stagionali.

26) Le opere spondali devono essere realizzate con terra o gabbionate o con tecniche di bioingegneria; argini in cemento o pietra sono consentiti solo in corrispondenza di abitati o in prossimità delle opere di attraversamento dei corsi d'acqua da parte di infrastrutture e impianti.

27) Deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata la vegetazione di ripa.

28) Deve essere mantenuta e ripristinata, dove cancellata o degradata, la viabilità d'argine.

29) Dovrà essere evitata la realizzazione d'interventi che prevedano tombamenti di corsi d'acqua e l'eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

Articolo 23 – Regole per la conservazione dei documenti materiali della cultura

E' vietato rimuovere, distruggere o danneggiare le testimonianze della cultura materiale presenti nel territorio comunale.

In casi di comprovate e inderogabili necessità, qualora si renda necessaria la loro rimozione e non sia possibile assicurarne il recupero, tali testimonianze devono essere segnalate all'Ufficio comunale competente mediante presentazione di scheda descrittiva comprendente:

- documentazione fotografica (anche in forma digitale) dell'elemento e dell'intorno;
- rappresentazione cartografica, in scala adeguata, del punto di ubicazione (rilievo da effettuarsi con strumento GPS);
- descrizione dell'elemento e notizie storiche, se disponibili, sullo stesso (ad esempio anno di costruzione, proprietario originario, ecc).

Articolo 24 – Zto Vp, Verde privato

Queste aree interne all'UTOE 4-Capoluogo, limitrofe e complementari all'edificato, sono individuate come pertinenze di edifici residenziali, in quanto orti, giardini, parchi privati.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.14. servizi per gli animali
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							B	C	D					

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	F												
URB2	A	B	C	F												
URB3	A	B	C	D	F	H										
URB4	A	B	C	D	F	H			I							
URB5	A	B	C	D	E	F	H		I							

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Limitatamente ai soli edifici urbani non residenziali:

- le addizioni volumetriche funzionali massime consentite, individuate nella tavola n.3/BIS, sono ridotte del 25%;
- qualsiasi intervento edilizio è subordinato a specifico atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla proprietà, redatto a cura e spese della stessa, quale impegno a non mutare la categoria d'uso ante-opera legittimamente esistente alla data di efficacia del RU, per dieci anni dalla data di ultimazione lavori.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Articolo 25 – Zto Vr, Verde di rispetto

In queste aree interne all'UTOE 4-Capoluogo, limitrofe e complementari all'edificato, per la maggior parte coperte da macchia mediterranea, bassa vegetazione cespugliosa, e da boschi di alto fusto, sono vietate la diminuzione della consistenza del verde, e qualsiasi altra attività comportante trasformazione agro-forestale consistente e idrogeologica.

Risultano preordinate alle attività di forestazione, selvicoltura, attrezzature per il tempo libero, il trekking, lo svago, i giardini.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.14. servizi per gli animali
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento																	
precedente articolo 14, lettere:										precedente articolo 15, lettere:							
I										C							

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento																	
	precedente articolo 14, lettere:										precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	F														
URB2	A	B	C	F														
URB3	A	B	C	F	H													
URB4	A	B	C	D	F	H												
URB5	A	B	C	D	F	H												

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

CAPO III° - REGOLE DI RECUPERO, COMPLETAMENTO, SATURAZIONE

Articolo 26 – Regole per le zone residenziali

Il RU individua diversi gradi di saturazione urbanistico-edilizia nei tessuti residenziali esistenti, e li articola di conseguenza per dettare le regole di recupero, completamento e saturazione come dettato nei tre successivi articoli.

Articolo 27 – Zto B1 residenziale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato, delle UTOE 4-Capoluogo e 5-Valcanina, appartenenti alla zona territoriale omogenea B1 residenziale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU per ogni comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile
3. COMMERCIALE	3.1. commercio e similari 3.2. somministrazione di alimenti e bevande
5. DIREZIONALE	5.1. Municipio 5.2. centri civici 5.4. servizi pubblici 5.5. sedi dei partiti politici
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.7. strutture sanitarie 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.12. servizi professionali ed imprenditoriali

	6.13. servizi al cittadino 6.14. servizi per gli animali
--	---

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							B	C	D					

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	E	F											
URB2	A	B	C	E	F											
URB3	A	B	C	D	E	F	H									
URB4	A	B	C	D	E	F	H									
URB5	A	B	C	D	E	F	H		H	I	L	M				

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Le categorie d'intervento di cui all'articolo 15 previste per la classe URB5 non sono applicabili alle zone codificate come da elenco che segue:

B1-02, B1-05, B1-10, B1-11, B1-19, B1-21, B1-22, B1-23, B1-29, B1-33, B1-36, B1-41, B1-43, B1-44, B1-46, B1-47, B1-51, B1-52, B1-53, B1-54.

Gli interventi di cui sopra riguardo agli edifici URB5, in quanto ammettono anche il frazionamento, dovranno essere subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi secondo le indicazioni del RE.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Articolo 28 – Zto B2 residenziale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato, dell'UTOE 4-Capoluogo, appartenenti alla zona territoriale omogenea B2 residenziale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nelle tavole n.3/BIS, 12/BIS del RU per ogni comparto di zona e per ogni lotto definiti per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.12. servizi professionali ed imprenditoriali 6.13. servizi al cittadino 6.14. servizi per gli animali

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A, anche attraverso ricostruzioni di quelli esistenti conseguenti a ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio quale piano attuativo di cui all'articolo 65 della Legge, con la procedura, i contenuti, la validità, l'iter di approvazione, le specifiche per quelli particolari previste ai successivi articoli 67, 68, 69, 73.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento																	
	precedente articolo 14, lettere:									precedente articolo 15, lettere:								
URB1	A	B	C	E	F													
URB2	A	B	C	E	F													
URB3	A	B	C	D	E	F	H											
URB4	A	B	C	D	E	F	H											
URB5	A	B	C	D	E	F	H			F	G	H	I	L	M			

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, è possibile un'addizione volumetrica per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Per gli edifici URB5 sono possibili i frazionamenti delle unità edilizie quali interventi aggravanti il carico urbanistico. Questi interventi dovranno essere subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi secondo le indicazioni del RE.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Articolo 29 – Zto B3 residenziale di saturazione ed integrazione edilizia

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato, delle UTOE 4-Capoluogo, appartenenti alla zona territoriale omogenea B3 residenziale di saturazione ed integrazione edilizia.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS, 12/BIS del RU per ogni comparto di zona e per ogni lotto definiti per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.12. servizi professionali ed imprenditoriali 6.13. servizi al cittadino 6.14. servizi per gli animali

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento																	
precedente articolo 14, lettere:									precedente articolo 15, lettere:								
G	I								A	B	C	D					

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A.

Articolo 30 – Regole per le zone artigianali

Il RU individua diversi gradi di saturazione urbanistico-edilizia nei tessuti artigianali esistenti, e li articola di conseguenza per dettare le regole di recupero, completamento e saturazione come dettato nei due successivi articoli.

Articolo 31 – Zto D1 artigianale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato, delle UTOE 4-Capoluogo, ed esterne in località Casonzoli, appartenenti alla zona territoriale omogenea D1 artigianale totalmente edificata soggetta a recupero edilizio.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU per ogni comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	2.2. artigianato
6. SERVIZIO	6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.14. servizi per gli animali
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini 7.2. depositi

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							B	C	D					

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	F												
URB2	A	B	C	F												
URB3	A	B	C	D	F	H										
URB4	A	B	C	D	F	H										
URB5	A	B	C	D	F	H				H	I	L	M			

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Per gli edifici URB5 sono possibili i frazionamenti delle unità edilizie quali interventi aggravanti il carico urbanistico. Questi interventi dovranno essere subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi secondo le indicazioni del RE.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Articolo 32 – Zto D2 artigianale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato, delle UTOE 4-Capoluogo, appartenenti alla zona territoriale omogenea D2 artigianale parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU per ogni comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile limitatamente alle preesistenze
2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	2.2. artigianato
6. SERVIZIO	6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.14. servizi per gli animali
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A, anche attraverso ricostruzioni di quelli esistenti conseguenti a ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio quale piano attuativo di cui all'articolo 65 della Legge, con la procedura, i contenuti, la validità, l'iter di approvazione, le specifiche per quelli particolari previste ai successivi articoli 67, 68, 69, 73.

Sono consentite le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune e da soggetti diversi dal Comune.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	F												
URB2	A	B	C	F												
URB3	A	B	C	D	E	F	H									
URB4	A	B	C	D	E	F	H									
URB5	A	B	C	D	E	F	H			F	G	H	I	L		

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, è possibile un'addizione volumetrica per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Per gli edifici URB5 sono possibili i frazionamenti delle unità edilizie quali interventi aggravanti il carico urbanistico. Questi interventi dovranno essere subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi secondo le indicazioni del RE.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Articolo 33 – Regole per le zone turistico ricettive

Il RU individua diversi gradi di saturazione urbanistico-edilizia nelle aree turistico-ricettive esistenti e li articola di conseguenza per dettare le regole di recupero, completamento e saturazione come dettato nei tre successivi articoli.

Per le zone turistico-ricettive valgono le seguenti indicazioni e disposizioni generali:

A) Le strutture ricettive alberghiere devono essere a gestione unitaria, aperte al pubblico, gli immobili sedi di tali strutture devono avere i requisiti ed essere di conseguenza considerati come organismi unici ed indivisibili (Titolo II°, Capo I°, T.U. delle leggi regionali in materia di turismo – L.R. 23 marzo 2000 n.42, D.G.R. 23 aprile 2007 n.289). Essendo quindi pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista della gestione che strutturale non possono essere autonomamente utilizzabili per singole parti.

Ne consegue che per e nei complessi immobiliari sedi di tali strutture alberghiere:

- non è ammesso il frazionamento e quindi la suddivisione in porzioni corrispondenti a singole unità abitative per farne un uso residenziale a scopo di vendita;
- ai fini della disciplina catastale, dovranno essere denunciati classificandoli in categoria D.

B) Le case e appartamenti per vacanze (CAV) e i residence (articoli 56 e 62 del T.U. delle leggi regionali in materia di turismo – L.R. 23 marzo 2000 n.42), sono strutture ricettive extralberghiere la cui gestione dovrà essere svolta in forma imprenditoriale ed in modo unitario finalizzata esclusivamente all'affitto ai turisti.

Per e nei complessi immobiliari sedi di tali strutture:

- è possibile la suddivisione in unità abitative composte da uno o più locali, dotate di servizi igienici e di cucina autonoma;
- la gestione delle CAV dovrà essere priva dell'offerta di servizi centralizzati;
- non è ammesso il frazionamento e la vendita delle singole unità abitative se viene meno il principio della gestione unitaria;
- per la gestione unitaria è obbligatorio applicare la disciplina civilistica del contratto alberghiero;
- ai fini della disciplina catastale, potranno essere denunciati classificandoli in categoria A.

Le prescrizioni di cui ai punti A e B dovranno risultare da specifico impegno della proprietà interessata da inserire nella convenzione del Piano attuativo e comunque dovranno essere riportate nelle prescrizioni del permesso di co-

struire.

Articolo 34 – Zto D4 turistico-ricettiva totalmente edificata soggetta a recupero edilizio

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato, delle UTOE 4-Capoluogo, appartenenti alla zona territoriale omogenea D4 turistico-ricettiva totalmente edificata soggetta a recupero edilizio.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU per ogni comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
4. TURISTICO-RICETTIVA	4.1. strutture ricettive alberghiere 4.2. strutture ricettive extralberghiere
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.13. servizi al cittadino 6.14. servizi per gli animali

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							B	C	D					

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	E	F											
URB2	A	B	C	E	F											
URB3	A	B	C	D	E	F	H									
URB4	A	B	C	D	E	F	H									
URB5	A	B	C	D	E	F	H			H	I	L	M			

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Per gli edifici URB5 sono possibili i frazionamenti delle unità edilizie quali interventi aggravanti il carico urbanistico. Questi interventi dovranno essere subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi secondo le indicazioni del RE.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Articolo 35 – Zto D5 turistico-ricettiva parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio tramite piano attuativo

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno del centro abitato in località Le Fornaci, Valcanina, La Bandita, delle UTOE 4-Capoluogo e 2-Bandita, appartenenti alla zona territoriale omogenea D5 turistico-ricettiva parzialmente edificata soggetta a completamento edilizio tramite piano attuativo.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni, le discipline urbanistico-edilizie, le previsioni, descritte nelle tavole n.3/BIS, 9, 11/BIS, 11/TER, 12/BIS, del RU per ogni comparto di zona definito per codice nelle tabelle, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1. civile abitazione principale per dimora stabile, limitatamente alle preesistenze negli edifici F0013, F0014, F0107, F0056
3. COMMERCIALE	3.2. somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle preesistenze negli edifici F0107, F0056
4. TURISTICO-RICETTIVA	4.1. strutture ricettive alberghiere 4.2. strutture ricettive extralberghiere
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.14. servizi per gli animali
8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE	8.4. agriturismo: limitatamente alle preesistenze negli edifici F0013, F0014, con una ospitalità non superiore a 60 posti letto

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A, anche attraverso ricostruzioni di quelli esistenti conseguenti a ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio quale piano attuativo di cui all'articolo 65 della Legge, con la procedura, i contenuti, la validità, l'iter di approvazione, le specifiche per quelli particolari previste ai successivi articoli 67, 68, 69, 70, 73.

Sono consentite le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune e da soggetti diversi dal Comune.

C) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento															
	precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
URB1	A	B	C	E	F											
URB2	A	B	C	E	F											
URB3	A	B	C	D	E	F	H									
URB4	A	B	C	D	E	F	H		F	G	H	I	L			
URB5	A	B	C	D	E	F	H	I	L	F	G	H	I	L		

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, è possibile un'addizione volumetrica per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Sono possibili i frazionamenti delle unità edilizie quali interventi aggravanti il carico urbanistico. Questi interventi dovranno essere subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi secondo le indicazioni del RE.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Affinché possa essere approvabile, il progetto del piano attuativo dovrà contenere quanto stabilito all'articolo 67 della Legge, e:

- rispettare in modo dettagliato le regole di qualità, le prescrizioni, i requisiti, riportati nei successivi articoli 47, 48, 49.
- stabilire gli interventi di ampliamento, di miglioramento della viabilità esistente, e l'eventuale formazione di strade interne all'area;
- individuare i pozzi esistenti o di nuova realizzazione per l'approvvigionamento idrico autonomo dell'intero insediamento, dimensionando la quantità di acqua necessaria a servizio dell'insediamento, nel rispetto di quanto indicato nella tabella di dimensionamento allegata al PS ed al successivo articolo 59, paragrafo 6, punto 6.3.;
- rispettare, riguardo alla rete fognaria delle acque bianche, quanto indicato al successivo articolo 60, paragrafo 4;
- individuare e dimensionare gli impianti di smaltimento degli scarichi reflui con il sistema di fitodepurazione, in modo singolo per edificio o per gruppi di edifici;
- stabilire una suddivisione della volumetria complessiva progettuale con almeno il 30% di edificato per strutture ricettive alberghiere quali in particolare le residenze turistico-alberghiere (articolo 27 L.R. n.42/2000), e il rimanente 70% di edificato per strutture ricettive extralberghiere quali in particolare le case e appartamenti per vacanze e i residence (articoli 56 e 62 L.R. n.42/2000);
- essere subordinato e comprensivo di un progetto di pianificazione del verde esteso a tutta la z.t.o.;

- essere subordinato a specifica convenzione tra Comune e proprietà, da trascriversi a cura di quest'ultima.
La pianificazione del verde dovrà contenere uno studio capillare ed approfondito delle alberature (con restituzione di carta topografica a scala adeguata redatta in base a rilievo strumentale topometrico), comprensivo di eventuali opere di bioingegneria e bioarchitettura che non siano invasive dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
La convenzione dovrà contenere, oltre eventualmente anche gli elementi previsti dalla Legge, i seguenti impegni minimi da parte della proprietà:

- garanzia dell'approvvigionamento di acqua potabile a seguito di certificazione rilasciata dall'A.S.L. per la quantità minima annua riportata nella tavola 11/BIS o nella tabella di dimensionamento del PS, prevedendo il divieto ad edificare nel caso di mancato rispetto dell'impegno assunto;
- l'assicurazione a edificare in modo proporzionale sulle quantità volumetriche tra funzione alberghiera e funzione extralberghiera.
- l'assicurazione dell'impegno di cui al precedente articolo 33, ultimo comma.

Pena la decadenza della presente previsione urbanistica, la stipulazione della convenzione dovrà avvenire entro cinque anni dalla data di efficacia del RU.
Le previsioni di dettaglio riportate nella tavola n.9 non hanno carattere prescrittivo ma solo indicativo ai fini di una più corretta progettazione del piano di lottizzazione.

Articolo 36 – Zto D7 turistico-ricettiva soggetta a piano recupero

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti in località Tinaio appartenenti alla z.t.o. D7 turistico-ricettiva nelle quali gli interventi edilizi sono ammessi solo a seguito di approvazione di apposito piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'articolo 73 della Legge.
In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nelle tavole n.3/BIS del RU per ogni comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.
Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile per le esigenze dell'imprenditore agricolo, limitatamente alle preesistenze
4. TURISTICO-RICETTIVA	4.1. strutture ricettive alberghiere 4.2. strutture ricettive extralberghiere
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.14. servizi per gli animali
8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE	8.1. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli 8.2. attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti del bosco 8.3. attività di allevamento, custodia e ricovero degli animali domestici e selvatici 8.4. agriturismo: limitatamente alle preesistenze negli edifici F0036, F0037, con una ospitalità non superiore a 60 posti letto

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							B	C	D					

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio quale piano attuativo di cui all'articolo 65 della Legge, con la procedura, i contenuti, la validità, l'iter di approvazione, le specifiche per quelli particolari previste ai successivi articoli 67, 68, 69, 73.

Sono consentite le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune e da soggetti diversi dal Comune.

C) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti con destinazione d'uso agricola, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi sotto distinti per la classe RURA - Edificato rurale disciplinato dalle norme specifiche della ZTO e della Legge.

Interventi ammessi:

- lettere A, B, del precedente articolo 14;
- tutti quelli elencati all'articolo 43 della Legge senza restrizioni.

D) PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Sono sempre ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti le categorie d'intervento sotto distinte per classe di appartenenza.

Classe	Categorie d'intervento																	
	precedente articolo 14, lettere:									precedente articolo 15, lettere:								
URB1	A	B	C	F														
URB2	A	B	C	F														
URB3	A	B	C	D	F	H												
URB4	A	B	C	D	E	F	H			F	H	I						

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è possibile un'addizione funzionale volumetrica, per ogni distinto complesso edilizio classificato (non per ogni unità immobiliare urbana), della quantità riportata nella tavola n.3/BIS.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, debba essere soggetto, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, a piano attuativo di recupero.

Gli incrementi volumetrici consentiti in base alla Legge e quelli stabiliti per le categorie d'intervento nelle classi di appartenenza, non sono cumulabili.

Gli edifici e complessi edilizi che sono già stati oggetto di addizioni volumetriche usufruendo degli atti normativi di cui alla sesta variante al P.R.G. approvata con deliberazione consiliare n.7 del 30 marzo 1999, al tempo classificati con le sigle S3 ed S4, non potranno avvalersi delle possibilità di ulteriori addizioni volumetriche funzionali così come previste per le classificazioni URB3 e URB4.

Affinché possa essere approvabile, il progetto del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà contenere quanto stabilito all'articolo 67 della Legge, e:

- rispettare in modo dettagliato le regole di qualità, le prescrizioni, i requisiti, riportati nei successivi articoli 47, 48, 49.
- determinare l'edificato non più rurale classificabile URB4 soggetto alle categorie d'intervento di cui sopra e quindi da trattare nel progetto di piano di recupero;
- stabilire gli interventi di ampliamento, di miglioramento della viabilità esistente, e l'eventuale formazione di strade interne all'area;
- individuare i pozzi esistenti o di nuova realizzazione per l'approvvigionamento idrico autonomo dell'intero insediamento, dimensionando la quantità di acqua necessaria a servizio dell'insediamento, nel rispetto di quanto indicato nella tabella di dimensionamento allegata al PS ed al successivo articolo 59, paragrafo 6, punto 6.3.;
- rispettare, riguardo alla rete fognaria delle acque bianche, quanto indicato al successivo articolo 60, paragrafo 4;
- individuare e dimensionare gli impianti di smaltimento degli scarichi reflui con il sistema di fitodepurazione, in modo singolo per edificio o per gruppi di edifici;
- stabilire una suddivisione della volumetria complessiva progettuale con almeno il 30% di edificato per strutture ricettive alberghiere quali in particolare le residenze turistico-alberghiere (articolo 27 L.R. n.42/2000), e il rimanente 70% di edificato per strutture ricettive extralberghiere quali in particolare le case e appartamenti per vacanze e i residence (articoli 56 e 62 L.R. n.42/2000);
- essere subordinato e comprensivo di un progetto di pianificazione del verde esteso a tutta la z.t.o.;
- essere subordinato a specifica convenzione tra Comune e proprietà, da trascriversi a cura di quest'ultima.

La pianificazione del verde dovrà contenere uno studio capillare ed approfondito delle alberature (con restituzione di carta topografica a scala adeguata redatta in base a rilievo strumentale topometrico), comprensivo di eventuali opere di bioingegneria e bioarchitettura che non siano invasive dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

La convenzione dovrà contenere, oltre eventualmente anche gli elementi previsti dalla Legge, i seguenti impegni minimi da parte della proprietà:

- la garanzia dell'approvvigionamento di acqua potabile a seguito di certificazione rilasciata dall'A.S.L. per la quantità minima annua riportata nel piano o nella tabella di dimensionamento del PS, prevedendo il divieto ad edificare nel caso di mancato rispetto dell'impegno assunto;
- l'assicurazione a edificare in modo proporzionale sulle quantità volumetriche tra funzione alberghiera e funzione extralberghiera;
- l'assicurazione dell'impegno di cui al precedente articolo 33, ultimo comma.

Pena la decadenza della presente previsione urbanistica, la stipulazione della convenzione dovrà avvenire entro cinque anni dalla data di efficacia del RU.

CAPO IV° - REGOLE DI NUOVO INSEDIAMENTO

Articolo 37 – Zto C residenziale di nuovo insediamento soggetta a piano attuativo

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti all'interno delle UTOE 4-Capoluogo, nelle località Anime Sante, Colombaia e Fontino, appartenenti alla zona territoriale omogenea C residenziale di nuovo insediamento, nelle quali gli in-

terventi edilizi sono ammessi solo a seguito di approvazione di apposito piano attuativo particolare di lottizzazione ai sensi dell'art.70 della Legge.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS del RU per ogni comparto di zona definito per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
1. RESIDENZIALE	1.1. civile abitazione per dimora stabile 1.2. civile abitazione occasionale per dimora non stabile
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.14. servizi per gli animali

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A.

Tali interventi edilizi dovranno essere subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio quale piano attuativo di cui all'articolo 65 della Legge, con la procedura, i contenuti, la validità, l'iter di approvazione, le specifiche per quelli particolari previste ai successivi articoli 67, 68, 69, 70.

Sono consentite le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune e da soggetti diversi dal Comune.

Affinché possa essere approvabile, il progetto del piano di lottizzazione dovrà contenere quanto stabilito all'articolo 67 della Legge, e:

- rispettare in modo dettagliato le regole di qualità, le prescrizioni, i requisiti, riportati nei successivi articoli 47, 48, 49.

- stabilire gli interventi di ampliamento, di miglioramento della viabilità esistente, e l'eventuale formazione di strade interne all'area;

- il progetto dell'intero tracciato della nuova strada ad uso pubblico prevista dal RU attraversante la z.t.o.;

- individuare i pozzi esistenti o di nuova realizzazione per l'approvvigionamento idrico autonomo dell'intero insediamento, dimensionando la quantità di acqua necessaria a servizio dell'insediamento, nel rispetto di quanto indicato nella tabella di dimensionamento allegata al PS ed al successivo articolo 59, paragrafo 6, punto 6.3.;

- rispettare, riguardo alla rete fognaria delle acque bianche, quanto indicato al successivo articolo 60, paragrafo 4;

- individuare e dimensionare gli impianti di smaltimento degli scarichi reflui, eventualmente con il sistema di fitodepurazione, in modo singolo per edificio o per gruppi di edifici;

- essere subordinato e comprensivo di un progetto di pianificazione del verde esteso a tutta la z.t.o.;

- essere subordinato a specifica convenzione tra Comune e proprietà, da trasciversi a cura di quest'ultima.

La pianificazione del verde dovrà contenere uno studio capillare e approfondito delle alberature (con restituzione di carta topografica a scala adeguata redatta in base a rilievo strumentale topometrico), comprensivo di eventuali opere di bioingegneria e bioarchitettura che non siano invasive dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

La convenzione dovrà contenere, oltre gli elementi previsti dalla Legge, i seguenti impegni minimi da parte della proprietà:

- la garanzia dell'approvvigionamento di acqua potabile a seguito di certificazione rilasciata dall'A.S.L. per la quantità minima annua riportata nel piano o nella tabella di dimensionamento del PS, prevedendo il divieto ad edificare nel caso di mancato rispetto dell'impegno assunto;

- l'assicurazione a eseguire il rimboschimento compensativo di cui all'articolo 44 della legge forestale toscana n.39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Pena la decadenza della presente previsione urbanistica, la stipulazione della convenzione dovrà avvenire entro cinque anni dalla data di efficacia del RU.

Articolo 38 – Zto D3 artigianale di nuovo insediamento

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti in parte all'interno delle UTOE 4-Capoluogo, nelle località Le Fornaci e Bocca di Valle, appartenenti alla zona territoriale omogenea D3 artigianale di nuovo insediamento.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie descritte nella tavola n.3/BIS, 12/BIS del RU per ogni comparto di zona e per ogni lotto definiti per codice, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	2.2. artigianato
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini 7.2. depositi

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D	E			

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A.

Articolo 39 – Zto D6 turistico-ricettiva di nuovo insediamento soggetta a piano attuativo

Corrisponde alle parti di territorio ricadenti nelle località Brancorsi e Valcanina, all'interno delle UTOE 1-Brancorsi e 5-Valcanina, appartenenti alla zona territoriale omogenea D6 turistico-ricettiva di nuovo insediamento soggetta a piano attuativo.

In esse vigono i vincoli, le limitazioni, le discipline urbanistico-edilizie, le previsioni descritte nelle tavole n.3/BIS, 10, 11, 11/BIS, 11/TER, del RU per ogni comparto di zona definito per codice nelle tabelle, nonché quelle di seguito riportate più esplicative per l'intera z.t.o.

Le opere vietate, ammesse totalmente o in modo condizionato, sono quelle definite nel paragrafo E) delle Schede tipologiche e fattibilità per z.t.o. - allegato A.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
4. TURISTICO-RICETTIVA	4.1. strutture ricettive alberghiere 4.2. strutture ricettive extralberghiere
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi ad uso pubblico e privato 6.2. verde pubblico 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.11. servizi per la persona 6.14. servizi per gli animali

B) NUOVE COSTRUZIONI ED USO DEL SUOLO INEDIFICATO

Sono sempre ammesse sui terreni ed aree libere non edificate le categorie d'intervento sotto distinte.

Categorie d'intervento															
precedente articolo 14, lettere:								precedente articolo 15, lettere:							
G	I							A	B	C	D				

E' possibile realizzare solo i nuovi edifici urbani distinti nell'allegato A.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio quale piano attuativo di cui all'articolo 65 della Legge, con la procedura, i contenuti, la validità, l'iter di approvazione, le specifiche per quelli particolari previste ai successivi articoli 67, 68, 69, 70.

Sono consentite le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune e da soggetti diversi dal Comune.

Affinché possa essere approvabile, il progetto del piano di lottizzazione dovrà contenere quanto stabilito all'articolo 67 della Legge, e:

- rispettare in modo dettagliato le regole di qualità, le prescrizioni, i requisiti, riportati nei successivi articoli 47, 48, 49.
- stabilire gli interventi di ampliamento, di miglioramento della viabilità esistente, e l'eventuale formazione di strade interne all'area;
- individuare i pozzi esistenti o di nuova realizzazione per l'approvvigionamento idrico autonomo dell'intero insediamento, dimensionando la quantità di acqua necessaria a servizio dell'insediamento, nel rispetto di quanto indicato nella tabella di dimensionamento allegata al PS ed al successivo articolo 59, paragrafo 6, punto 6.3.;
- rispettare, riguardo alla rete fognaria delle acque bianche, quanto indicato al successivo articolo 60, paragrafo 4;
- individuare e dimensionare gli impianti di smaltimento degli scarichi reflui, eventualmente con il sistema di fitodepurazione, in modo singolo per edificio o per gruppi di edifici, in particolare per la z.t.o. di Brancorsi;
- essere subordinato e comprensivo di un progetto di pianificazione del verde esteso a tutta la z.t.o.;

- stabilire una suddivisione della volumetria complessiva progettuale con almeno il 30% di edificato per strutture ricettive alberghiere quali in particolare le residenze turistico-alberghiere (articolo 27 L.R. n.42/2000), e il rimanente 70% di edificato per strutture ricettive extralberghiere quali in particolare le case e appartamenti per vacanze e i residence (articoli 56 e 62 L.R. n.42/2000);

- essere subordinato a specifica convenzione tra Comune e proprietà, da trascriversi a cura di quest'ultima.

La pianificazione del verde dovrà contenere uno studio capillare e approfondito delle alberature (con restituzione di carta topografica a scala adeguata redatta in base a rilievo strumentale topometrico), comprensivo di eventuali opere di bioingegneria e bioarchitettura che non siano invasive dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

La convenzione dovrà contenere, oltre gli elementi previsti dalla Legge, i seguenti impegni minimi da parte della proprietà:

- la garanzia dell'approvvigionamento di acqua potabile a seguito di certificazione rilasciata dall'A.S.L. per la quantità minima annua riportata nella tavola n.11/BIS e nella tabella di dimensionamento del PS, prevedendo il divieto ad edificare nel caso di mancato rispetto dell'impegno assunto;

- l'assicurazione a edificare in modo proporzionale sulle quantità volumetriche tra funzione alberghiera e funzione extralberghiera;

- l'assicurazione dell'impegno di cui al precedente articolo 33, ultimo comma;

- l'assicurazione a eseguire il rimboschimento compensativo di cui all'articolo 44 della legge forestale toscana n.39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Pena la decadenza della presente previsione urbanistica, la stipulazione della convenzione dovrà avvenire entro cinque anni dalla data di efficacia del RU.

Le previsioni di dettaglio riportate nelle tavole n.10 e 11 non hanno carattere prescrittivo ma solo indicativo ai fini di una più corretta progettazione del piano di lottizzazione. Si specifica inoltre che nelle aree di servizio definite con i codici AS2 e AS3, boscate con alberature di alto fusto, non è obbligatoria la funzione di servizio con le conseguenti sottocategorie d'uso 6.1., 6.2., 6.10., e sono ammesse altre funzioni quali: parchi e giardini privati, silvicoltura per altro fusto.

NORME SPECIFICHE PER LA Z.T.O. D6-01 DI VALCANINA

Le proprietà aventi maggiore estensione di superficie, in particolare le proprietà lughetti Del Gratta e Lombardi, possono formare il piano di lottizzazione sfruttando interamente la volumetria massima consentita per z.t.o. di mc. 7.000, anche in forma autonoma e distinta purché la superficie complessiva della singola proprietà risulti uguale o superiore al limite minimo di mq. 40.000, pari circa al 25% della superficie totale della z.t.o.

CAPO V° - REGOLE PER LE INFRASTRUTTURE, LE ATTREZZATURE, SERVIZI E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO

Articolo 40 – Zto F1 servizi pubblici amministrativi

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato ed all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G. o che il RU destina allo svolgimento dei servizi pubblici amministrativi.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
5. DIREZIONALE	5.1. Municipio 5.2. centri civici 5.3. caserma dei Carabinieri e di polizia 5.4. servizi pubblici
6. SERVIZIO	6.4. cultura 6.7. strutture sanitarie 6.8. attività sociali 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero 6.13. servizi al cittadino

Gli interventi edilizi sull'edificato esistente o di nuova edificazione non sono subordinati ad indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa dell'Ente gestore o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

Articolo 41 – Zto F2 verde pubblico, attrezzature sportive, ricreative, per il tempo libero

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato ed all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G., o che il RU destina, al verde pubblico, alle attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, nelle quali è preminente la funzione relativa ai servizi.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
6. SERVIZIO	6.2. verde pubblico

	6.9. impianti sportivi regolamentari 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero
--	---

Gli interventi edilizi sull'edificio esistente o di nuova edificazione non sono subordinati ad indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

Articolo 42 – Zto F3 attività scolastica

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato ed all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G., o che il RU destina, all'attività scolastica, nelle quali è preminente la funzione relativa ai servizi.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
6. SERVIZIO	6.2. verde pubblico 6.3. istruzione 6.4. cultura 6.10. attrezzature per lo sport e il tempo libero

Gli interventi edilizi sull'edificio esistente o di nuova edificazione non sono subordinati a indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

Articolo 43 – Zto F4 attrezzature comunali

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato e all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G., o che il RU destina, alle attrezzature comunali, nelle quali è preminente la funzione relativa allo svolgimento dell'attività pubblica comunale.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
7. MAGAZZINI E DEPOSITI	7.1. magazzini 7.2. depositi

Gli interventi edilizi sull'edificio esistente o di nuova edificazione non sono subordinati ad indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

Articolo 44 – Zto F5 impianti tecnologici

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato e all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G., o che il RU destina, alle attrezzature ed agli impianti pubblici di carattere tecnologico, quali:

F5c : aree per la distribuzione dei carburanti

F5d : aree per la depurazione dei reflui

F5e : aree per la distribuzione dell'energia elettrica

F5g : aree per la distribuzione del gas

F5i : aree per il servizio idrico

F5r : aree per lo stoccaggio e la raccolta dei rifiuti urbani

F5t : aree per radiocomunicazioni

Fatte salve le regole riportate nel comma seguente, gli interventi edilizi sull'edificio esistente o di nuova edificazione non sono subordinati a indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

La nuova edificazione dovrà avvenire rispettando le seguenti regole e limitazioni:

- i nuovi edifici o manufatti dovranno essere realizzati solo per le z.t.o. F5e, F5g, F5i;
- l'altezza massima dei nuovi edifici o manufatti non dovrà essere superiore a m. 3,00.

Articolo 45 – Zto F6 attrezzature cimiteriali

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato e all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G., o che il RU destina, alle attrezzature comunali nelle quali è preminente la funzione relativa allo svolgimento dell'attività cimiteriale e di culto.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
6. SERVIZIO	6.2. verde pubblico 6.5. attività religiose e luoghi di culto 6.6. servizi cimiteriali

Gli interventi edilizi sull'edificio esistente o di nuova edificazione non sono subordinati ad indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

Articolo 46 – Zto F7 parcheggi di uso pubblico

Corrisponde alle parti del territorio comunale interne al centro edificato ed all'UTOE 2-Capoluogo comprendenti aree ed immobili già destinate dal P.R.G., o che il RU destina, alle aree per il parcheggio di uso pubblico dei veicoli, nelle quali è preminente la funzione relativa allo svolgimento dell'attività relativa al nuovo Codice della Strada.

A) DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso, meglio descritte al precedente articolo 16:

categoria	sottocategoria
6. SERVIZIO	6.1. strade e parcheggi di uso pubblico e privato

Gli interventi edilizi sulle aree esistenti o di nuova edificazione non sono subordinati a indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa e/o dell'Ufficio comunale competente. Le progettazioni per interventi di nuova costruzione verranno redatte con le procedure previste dalle norme sui Lavori Pubblici vigenti ed approvati dalla Giunta comunale.

CAPO VI° - REGOLE PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

Articolo 47 – Regole per la progettazione

Le presenti regole devono considerarsi prescrizioni e direttive per la qualità degli interventi, in riferimento agli edifici esistenti e di nuova edificazione in tutto il territorio comunale.

Per gli interventi sugli edifici esistenti nei tessuti urbani in genere si dovranno seguire i seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamento orizzontale, sopraelevazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
- allineamento delle componenti architettonico-edilizie quali tettoie, porticati, logge, balconi;
- continuità dei percorsi pubblici;
- qualificazione anche d'immagine degli spazi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee per tipologia e materiali, con l'eliminazione di eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Articolo 48 – Requisiti di sostenibilità ambientale

La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione dovrà essere indirizzata al rispetto delle "linee guida regionali per la sostenibilità degli edifici in Toscana" deliberate dal Consiglio regionale, anche ai fini della definizione in fase di convenzione dei relativi incentivi previsti dalla Legge. La progettazione degli interventi di cui al presente comma dovrà comunque rispettare gli elementi di seguito indicati.

Il progetto dovrà contenere una relazione di analisi ambientale che motivi le scelte morfologiche dell'insediamento e quelle tipologiche degli edifici in rapporto al contesto ed in particolare all'esposizione, ai venti dominanti, alla piovosità, alla presenza di elementi naturali ed artificiali.

La progettazione dovrà prestare specifiche attenzioni agli aspetti del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l'introduzione di elementi solari attivi e passivi.

L'utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda si rende obbligatoria nelle nuove costruzioni ai fini del soddisfacimento di almeno il 3% del fabbisogno di acqua per usi sanitari.

I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti, con preferenza per materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.). In ogni caso il progetto degli edifici dovrà essere accompagnato da una relazione relativa alle caratteristiche dei materiali utilizzati in funzione della loro sostituzione, smaltimento e riuso nel tempo.

Ai fini della riduzione del consumo d'acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:

- installazione su tutte le rubinetterie di dispositivi per la riduzione del flusso;
- utilizzo obbligatorio di cassette WC a doppia cacciata;
- in tutte le realizzazioni superiori alle quattro unità immobiliari si prescrive il ricorso a sistemi di riciclo delle acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili.

Ai fini di una corretta conservazione nel tempo degli interventi di cui ai presenti commi, si prescrive la redazione di un fascicolo del fabbricato che definisca le procedure per la manutenzione degli elementi edilizi (di involucro e strut-

turali) ed impiantistici. Tale fascicolo dovrà essere parte integrante dell'attestazione di abitabilità.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'esercizio di attività ricreative.

Ai fini del miglioramento dell'accessibilità nel patrimonio edilizio esistente si ammette la realizzazione d'impianti di sollevamento meccanici e dei relativi volumi tecnici in deroga ai parametri urbanistici e alle distanze di legge.

La progettazione degli interventi dovrà verificare l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termo-igrometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.

Ai fini del contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopeditone, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi d'inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Articolo 49 – Regole per il verde

E' fatto divieto in tutte le aree non boscate del territorio comunale abbattere alberi con circonferenza del fusto (misurata a m.1,30 di altezza dal colletto) superiore a m.0,50 senza l'autorizzazione del Comune e il parere preventivo del Corpo Forestale dello Stato.

Sono esclusi dalla norma di cui al precedente comma gli abbattimenti di alberi morti, gli alberi da frutto a tale scopo coltivati, gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da ragioni di sicurezza per la pubblica incolumità.

I progetti di riqualificazione del verde approvati dal Comune, che prevedono abbattimenti di alberi, dovranno produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Ai fini della realizzazione di nuove alberature stradali dovranno essere osservati i seguenti parametri, ai quali potranno essere apportate modifiche dai progetti soggetti all'autorizzazione comunale dietro motivata dimostrazione del miglioramento conseguente a tale modifica o dell'impossibilità di rispettare i parametri sotto elencati, in tutto o in parte:

a) Distanze minime:

- m. 3 da condutture sotterranee di acqua e fognature;
- m. 4 da tubazioni del gas e cavi elettrici interrati;

Nel caso di cavi elettrici e telefonici interni e protetti da tubazioni, non è necessaria distanza di rispetto.

Nel caso di tubazioni poste a meno di un metro dal futuro asse di piantagione è consigliabile rinunciare all'impianto.

Qualora si voglia comunque procedere è necessario spostare le tubazioni il più lontano possibile e collocare nel terreno dispositivi di protezione, come le apposite lastre di plastica che, grazie anche agli erbicidi con cui dovranno essere addizionate, siano in grado di deviare la crescita delle radici.

b) Parametri indicativi per stabilire l'idoneità del luogo per accogliere un nuovo albero:

- larghezza di almeno m. 2 della piazzola di piantagione;
- distanza di almeno m. 2 del punto di piantagione dall'accesso ai passi carrai;
- distanza di circa m. 10 del punto di piantagione dagli alberi esistenti o da altre possibili piante;
- distanza di almeno m. 10 del punto di piantagione dagli incroci stradali;
- distanza di m. 3 del punto di piantagione da condutture sotterranee;
- assenza, nel punto di piantagione, di vincoli verticali che possono in futuro ostacolare la crescita della chioma.

TITOLO III° - DEFINIZIONI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Articolo 50 - Definizioni

1. UNITÀ EDILIZIA O IMMOBILIARE

Si definisce unità edilizia o unità immobiliare l'insieme dei locali che in modo omogeneo determinano e delimitano una singola funzione ed uno specifico uso tra quelli elencati al precedente articolo 16.

L'unità edilizia o immobiliare é costituita da una porzione di edificio, o da un edificio, o da un insieme di edifici ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e di reddito.

Deve essere dotata di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.) o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli di scale, ballatoi, terrazze, ecc.), un accesso cioè tale che non comporti il passaggio attraverso altre unità edilizie. Separata da altre unità da pareti.

Per essere tale l'unità edilizia o immobiliare deve essere censita, o essere suscettibile di essere censita, in modo distinto e unitario al catasto dei fabbricati di cui Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28, secondo le procedure e le norme vigenti in materia (DOCFA).

Non è unità edilizia l'insieme dei locali e spazi a uso pertinenziale e di servizio così come definiti nel RE e nel successivo articolo 51, paragrafo 4.

Le unità edilizie si distinguono secondo le categorie di seguito riportate.

1.1. UNITA' EDILIZIA ABITATIVA

Alloggio abitativo costituito da un solo locale o da un insieme di locali realizzato con i requisiti igienico-sanitari descritti nel RE, che lo rendono adatto a essere dimora di una o più persone, di una o più famiglie, anche nel caso in cui una parte sia adibita a ufficio quale studio professionale.

Nell'unità edilizia abitativa dovranno essere svolti gli usi di cui alla categoria 1. riportati al precedente articolo 16.

1.2. UNITA' EDILIZIA NON ABITATIVA

Alloggio diverso da quello descritto al precedente punto 1.1. costituito da un solo locale o da un insieme di locali necessari e funzionali alla produzione di beni e/o servizi, anche se realizzato con i requisiti igienico-sanitari tipici della civile abitazione descritti nel RE.

Nell'unità edilizia non abitativa possono dovranno essere svolti gli usi di cui alle categorie da 2. a 8. riportati al precedente articolo 16. In particolare anche gli usi turistico-ricettivi per le strutture alberghiere e extralberghiere di cui alla categoria 4. anche se necessarie dei requisiti igienico-edilizi previsti per le civili abitazioni, nonché gli usi agrituristici di cui alla sottocategoria 8.4. e all'articolo 12 della L.R. n.30/2003.

2. EDIFICIO

Per edificio s'intende un complesso organico e strutturale organizzato in funzione degli usi definiti dalle presenti norme per singole zone territoriali omogenee, è una costruzione coperta, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia, eventualmente, una o più scale autonome. Può essere composto da una sola unità edilizia o suddiviso in più unità edilizie o immobiliari.

Edificio è comunque qualsiasi costruzione dotata di propria indipendente struttura, realizzata con materiali, tecniche, colori, tipologie, definite dalle presenti norme, dalle schede allegate, da quelle del RE e del RTC.

Non sono considerati edifici i manufatti a carattere precario e temporaneo.

L'edificio nel suo sviluppo verticale è suddiviso in piani secondo la definizione riportata nel successivo paragrafo.

Un tipo edilizio è lo schema dell'edificio indicante le sue principali caratteristiche architettoniche, strutturali, formali, d'ingombro, dimensionali, funzionali.

Un complesso edilizio è un insieme organico di edifici anche di valenza condominiale normalmente composto da un edificio principale con accessori e pertinenze.

Le tipologie degli edifici sono definite nelle schede tipologiche riportate nell'allegato A alle presenti norme, distinte nelle seguenti classi:

1. VILLA PER IL TURISMO
2. VILLINO PER IL TURISMO
3. CASA UNIFAMILIARE
4. CASA PLURIFAMILIARE
5. CASA RURALE
6. FABBRICATO PER L'AGRITURISMO
7. ANNESSO AGRICOLO
8. ANNESSO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE
9. SECCATOIO
10. CAPANNONE ARTIGIANALE
11. FABBRICATO PERTINENZIALE

3. PIANO DELL'EDIFICIO

E' un piano, inteso come livello di un edificio, una superficie orizzontale di pavimentazione sulla quale insistono locali di una e più unità edilizie, collegate da corpi o spazi scale, ascensori, interni alla sagoma.

Concerne comunque lo sviluppo verticale di un edificio.

I piani di un edificio si elencano e distinguono secondo la casistica di seguito riportata.

Il piano terra è il livello che nell'edificio è posto a quota del pavimento dell'ingresso, in prossimità del piano marciapiede, o dell'androne d'ingresso in caso di condomini, fronte strada pubblica o strada privata di accesso all'edificio, entro una tolleranza di $\pm$ m. 1,00 dalla quota di questa ultima. Nel caso di diversi ingressi a unità edilizie sul fronte stradale si farà riferimento alla porta d'ingresso centrale sul fronte stesso.

I piani primo, secondo, terzo, ecc., sono i livelli posti, in ordine ed in verticale l'uno sopra l'altro dal piano terra.

I piani primo sottoterra, secondo sottoterra, terzo sottoterra, ecc., sono i livelli posti, in ordine e in verticale l'uno sotto l'altro, dal piano terra.

La differenza di quota tra due piani attigui deve essere uguale o superiore a m. 2,00.

Non sono considerati piani dell'edificio quelli, che in modo completo, supportano le superfici di pavimentazione:

- a) delle soffitte così come definite dal RE;
- b) dei locali aventi un'altezza utile interna (**Hi**) inferiore a m. 2,00;
- c) dei locali interrati privi dei requisiti igienico-sanitari abitativi definiti nel RE.
- d) dei soppalchi.

Qualora l'edificio sia strutturato a gradoni con altezza diversa, il numero massimo dei piani di ciascun gradone rappresenta il numero massimo dei piani dell'edificio stesso.

Per la determinazione del numero dei piani nell'edificio vedasi anche l'allegato B "Esemplificazioni grafiche".

4. EDIFICIO UNIFAMILIARE

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 124 della L.R. n.1/2005, si definisce edificio unifamiliare, quello destinato alla residenza avente una dimensione non superiore a mc. 300,00 escluse le pertinenze, composto di una sola unità edilizia con sottocategoria d'uso 1.1. di cui al precedente articolo 16.

Comunque è edificio unifamiliare quello classificato 3. CASA UNIFAMILIARE. Sono quindi escluse da tale definizione tutte le altre tipologie.

5. SAGOMA DELL'EDIFICIO

La sagoma di un edificio è la figura solida determinata dai vari lati, verticali, orizzontali ed inclinati, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i porticati, i loggiati, le terrazze, le coperture. Sono inoltre compresi nella sagoma tutti i corpi aggettanti sulle facce esterne dell'edificio quali balconi, pensiline a sbalzo, cornicioni, tettoie para-pioggia.

6. AREA DI SEDIME DELL'EDIFICIO

Per area di sedime di un edificio s'intende la parte di suolo occupata dalla sua sagoma oltre a quella dei corpi scala e ascensori del piano emergente dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato in adiacenza all'edificio.

7. LOTTO EDIFICABILE

Si considera lotto edificabile l'area libera e non asservita a un edificio esistente, idonea all'edificazione in base alle norme e agli indici del presente RU.

La superficie del lotto è sinonimo di superficie fondiaria.

8. VARIANTI IN CORSO D'OPERA CHE NON COMPORTANO SOSPENSIONE DEI LAVORI

Per tali varianti sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri o nulla-osta, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) siano conformi al PS, al RU, al RE, al RTC, vigenti, non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell'atto abilitativo;
- b) non comportino modifiche della sagoma dell'edificio;
- c) non riguardino interventi per i quali sia prescritto l'atto di assenso comunale di cui all'articolo 79, comma 4, lettera d), della Legge, riportati nel RE;
- d) non riguardino immobili soggetti alla disciplina di cui al T.U. Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs n.42/2004;
- e) non riguardino modifiche all'impianto strutturale od agli elementi costitutivi dell'edificio;
- f) non riguardino la trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla sostanziale modifica delle aperture esterne e delle finiture esterne;
- g) non siano soggette all'applicazione della normativa antisismica;
- h) non incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni degli standard.

Agli effetti del presente paragrafo non costituisce modifica ai parametri urbanistici:

- la variazione delle sistemazioni esterne del lotto di pertinenza dell'edificio;
- la modifica di eventuali sistemi di smaltimento delle acque nere;
- la realizzazione o la variazione degli arredi;
- la traslazione e la rotazione dell'area di sedime dell'edificio sugli assi verticali e/o orizzontali, purché contenute nel limite complessivo del 10%, e a condizione che siano comunque rispettate le disposizioni relative alle distanze dai confini e dai fabbricati, fatte salve le disposizioni relative al rispetto di allineamenti e/o fili fissi derivanti da disposizioni contenute nelle presenti norme e/o nel titolo abilitativo.

In tali ipotesi dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il progetto con la documentazione e le procedure previste dal RE. Il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 119 della Legge, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

Il mancato deposito del progetto entro i termini sopra descritti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal RE, nonché quelle per ritardato pagamento previste dall'articolo 128 della Legge.

9. ADDIZIONI FUNZIONALI DI CUI ALL'ARTICOLO 79, COMMA 2, LETTERA D, PUNTO 3, DELLA LEGGE

Tali addizioni volumetriche potranno essere realizzate esclusivamente su unità edilizie esistenti e dovranno essere contenute nel limite massimo della volumetria stabilita per singola zona territoriale omogenea o singolo edificio elencato e classificato nel RU, e comunque:

- non dovranno comportare aumento del numero delle unità edilizie esistenti nell'edificio;
- le unità edilizie esistenti oggetto d'intervento dovranno essere già censite al catasto fabbricati con la destinazione d'uso ammessa dalle norme della z.t.o. coincidendo con la classe di appartenenza dell'edificio, alla data di approvazione del RU.

10. TOLLERANZE

Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto nella misura di $\pm 1\%$.

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di $\pm$ cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta. Per le parti che sono prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di $\pm$ cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Articolo 51 - Indici edilizi e urbanistici

Gli indici, i parametri edilizi e urbanistici fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di edificazione e di urbanizzazione. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere deve farsi riferimento alle definizioni sotto elencate e a quelle riportate negli allegati A e B alle presenti norme.

1. ALTEZZA INTERNA NETTA DEI LOCALI (Hi)

Misura, in metri, la differenza di quota tra il pavimento e il soffitto di ogni locale facente parte dell'unità edilizia.

Nel caso di soffitti con travature di legno, la misura sarà presa fino alla base del travicello.

Con soffitti inclinati, non orizzontali, l'altezza interna netta sarà rappresentata dalla media aritmetica fra quella minima misurata in prossimità della gronda e quella massima misurata all'intradosso del colmo.

La media aritmetica sarà applicata anche nel caso di diverse quote di pavimentazione del locale.

2. SUPERFICIE UTILE INTERNA DEL LOCALE O SPAZIO (Sul)

Misura, in metri quadri, l'area della pavimentazione interna di un locale o spazio componente l'unità edilizia, rilevata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

3. SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (Sua)

Misura, in metri quadri, l'area complessiva di pavimentazione dell'unità edilizia abitativa, ricavata dalla sommatoria delle superfici utili interne di ogni locale o spazio (**Sul**).

→ **Sua** = $\sum$ **Sul**

La **Sua** complessiva dell'unità si applica ai seguenti locali e spazi:

3.1. Locali interni, vani utili:

- soggiorno;
- sala da pranzo, tinello;
- cucina, angolo cottura, > mq.8,00;
- camera da letto;
- sala, salone;
- studio;

3.2. Locali interni, vani accessori:

- cucina, angolo cottura, < mq.8,00;
- servizio igienico-sanitario, w.c., bagno;
- ingresso, corridoio, disimpegno, ripostiglio;
- lavanderia, stenditoio, se comunicante direttamente con vani utili e/o accessori;
- sotto-tetto, se comunicante direttamente con vani utili e/o accessori per mezzo di scale fisse e stabili;
- cantina, cantinola, se comunicante direttamente con vani utili e/o accessori per mezzo di scale fisse e stabili;

3.3. Spazi esterni esclusivi:

- terrazzo, balcone;
- loggia, porticato.

4. SUPERFICIE UTILE DELLE PERTINENZE E DEI SERVIZI (Sup)

Misura, in metri quadri, l'area della pavimentazione interna dell'unità edilizia quale pertinenza, accessorio, servizio, di altra unità edilizia principale, ricavata dalla sommatoria delle superfici utili interne di ogni locale (**Sul**).

→ **Sup** = $\sum$ **Sul**

La **Sup** complessiva dell'unità si applica ai seguenti locali:

- lavanderia, stenditoio;
- cantina, cantinola;
- androne d'ingresso;
- scale, ascensore;
- autorimessa, garage;
- vani macchinari, cabine idriche, centrali termiche, legnaie;
- ripostiglio, magazzini.

5. SUPERFICIE UTILE NON ABITATIVA (S_{una})

Misura, in metri quadri, l'area della pavimentazione interna dell'unità edilizia non abitativa, ricavata dalla sommatoria delle superfici utili interne di ogni locale o spazio (S_{ul}).

→ $S_{una} = \sum S_{ul}$

La S_{una} complessiva dell'unità si applica ai locali interni e spazi esterni esclusivi definiti, per similitudine, come al precedente paragrafo 3.

6. SUPERFICIE TERRITORIALE (S_t)

Misura, in metri quadri, l'intera area che forma oggetto di un Piano Attuativo, comprendente sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa. Corrisponde alla superficie della zona territoriale omogenea oggetto di Piano Attuativo.

7. SUPERFICIE FONDIARIA (S_f)

Misura, in metri quadri, l'area di pertinenza degli edifici con esclusione delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico.

Nel caso di aree edificabili, la superficie fondiaria coincide con la superficie del lotto edificabile (S_l).

8. SUPERFICIE COPERTA (S_c)

Misura, in metri quadri, l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno della sagoma dell'edificio così come definita al precedente articolo 50, paragrafo 5.

9. RAPPORTO DI COPERTURA (R_c)

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o la superficie del lotto edificabile.

→ $R_c = S_c/S_f = S_c/S_l$

10. ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO (H_{max})

Misura, in metri, la differenza massima tra la quota del marciapiede o, nel caso che questo non esista, del piano di campagna quale terreno definitivamente sistemato alla base dell'edificio, e la quota del punto d'incontro delle fronti dell'edificio sotto-gronda.

Il punto d'incontro delle fronti dell'edificio sotto-gronda è rappresentato:

- a) nel caso di tetto a falda inclinata, dall'intradosso del piano della copertura più alto;
- b) nel caso di copertura piana, dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

La differenza di quota tra il piano del marciapiede e il piano di campagna non potrà comportare la sostanziale alterazione delle linee morfologiche esistenti ante progetto, comunque la quota del marciapiede non dovrà superare m. 0,50 dal piano di campagna.

Se il piano di campagna o del marciapiede alla base dell'edificio è finito a quote diverse, l'altezza sarà calcolata prendendo a riferimento la quota più bassa.

Qualora l'edificio sia strutturato a gradoni con altezza diversa, l'altezza maggiore delle altezze sui gradoni rappresenta l'altezza massima dell'edificio medesimo.

Non saranno considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima i volumi tecnici posti sopra la copertura. Deroghe dai criteri generali sopra definiti per la sistemazione del terreno alla base dell'edificio, potranno essere valutate dall'Amministrazione comunale solo in rapporto a particolari situazioni orografiche o di messa in sicurezza idraulica, alla conformazione dei lotti di pertinenza degli edifici e ad eventuali preesistenze edilizie.

Per la determinazione dell'altezza massima dell'edificio vedasi anche l'allegato B "Esemplificazioni grafiche".

11. VOLUME DELL'EDIFICIO (V)

Il volume di un edificio, ai fini del rispetto delle volumetrie massime ammissibili disposte per ogni z.t.o. e lotto edificabile dal RU o dai Piani Attuativi, risulta, in metri cubi, dalla sommatoria dei volumi interni delle singole unità edilizie (V_u) componenti l'edificio stesso.

→ $V = \sum V_u$

A sua volta il volume interno dell'unità edilizia (V_u) è la sommatoria dei volumi interni dei locali facenti parte dell'unità medesima.

→ $V_u = \sum V_l$

Il volume interno del locale (V_l) è il prodotto della superficie utile interna di pavimentazione (S_{ul}) per l'altezza utile interna netta del locale (H_i) di cui al precedente paragrafo 1.

→ $V_l = (S_{ul} \times H_i)$

11.1. Sono esclusi dal computo del volume interno dell'unità edilizia (**Vu**) e quindi del volume dell'edificio (**V**), i volumi:

- a) di spazi esterni esclusivi definiti al precedente paragrafo 3.3, quali:
 - terrazzo, balcone;
 - loggia, porticato;
- b) dei locali pertinenziali definiti al precedente paragrafo 4, quali:
 - androne d'ingresso;
 - scale, ascensore;
 - vani macchinari, cabine idriche, centrali termiche, legnaie;
- c) dei locali interrati dell'edificio, sottostanti la superficie coperta dell'edificio, la cui altezza utile interna (**Hi**) sia inferiore o uguale a m. 2,40 a condizione comunque che siano privi di finestre-vedute;
- d) dei locali soffitta così come definiti dal RE, se le falde di copertura hanno la pendenza massima (**Pcmax**) inferiore al 35%;
- e) dei locali sotto-tetto non abitabili così come definiti dal RE la cui altezza utile interna (**Hi**) sia inferiore a uguale a m. 2,20 e comunque se, nel caso di coperture inclinate, l'altezza interna minima in gronda è inferiore o uguale a m. 1,60.

11.2. Non rientrano nel computo del volume interno dell'unità edilizia (**Vu**) e quindi del volume dell'edificio (**V**) i volumi dei locali e degli spazi pertinenziali definiti al precedente paragrafo 4, ricadenti entro la sagoma dell'edificio così come definita al precedente articolo 50, paragrafo 5, ed in particolare i seguenti:

- lavanderia, stenditoio;
- cantina, cantinola;
- autorimessa, garage;
- ripostiglio, magazzini;

solo alle seguenti condizioni:

- a) abbiano carattere accessorio rispetto all'unità edilizia principale dominante;
- b) siano preordinati ad un'oggettiva esigenza dell'unità edilizia principale dominante e legate alla medesima da un vincolo durevole e non occasionale con la stipula di atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese della proprietà;
- c) siano funzionalmente ed oggettivamente legati al servizio della stessa;
- d) siano prive di un effettivo autonomo valore di mercato affinché non sia possibile la vendita in modo autonomo rispetto all'unità edilizia principale dominante;
- e) le dimensioni siano modeste ed in rapporto con quelle dell'unità edilizia dominante:
 - la superficie del singolo locale (**Sul**) non dovrà essere superiore al 20% della **Sua** o della **Suna**;
 - la **Sup** non dovrà essere superiore al 30% della **Sua** o della **Suna**;
- f) le dimensioni e le caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione a quelle dell'unità edilizia dominante, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'unità edilizia dominante stessa.

11.3. Non è conteggiato il volume (**V**) dell'edificio 11. FABBRICATO PERTINENZIALE, ricadente nel lotto di appartenenza dell'edificio principale dominante, comunque fuori della sagoma di tale edificio così come definita al precedente articolo 50, paragrafo 5, solo alle seguenti condizioni:

- a) sia preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale dominante e legato al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale con la stipula di atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese della proprietà o delle proprietà;
- b) sia funzionalmente ed oggettivamente legato al servizio dello stesso;
- c) sia privo di un effettivo autonomo valore di mercato affinché non sia possibile la vendita in modo autonomo rispetto all'edificio principale dominante;
- d) le dimensioni siano modeste ed in rapporto con quelle dell'edificio dominante:
 - il volume (**V**) non dovrà essere superiore al 20% del volume (**V**) dell'edificio dominante;
- e) le dimensioni e le caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione a quelle dell'edificio dominante, una sua destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio dominante stesso.

11.4. Sono invece sempre inclusi nel calcolo del volume dell'unità edilizia (**Vu**) e quindi del volume dell'edificio (**V**), i volumi effettivi dei locali (**VI**):

- a) che comunque non rispettino le misure e le condizioni di cui al precedente paragrafo 11.1. punti c), e);
- b) che comunque non rispettino le condizioni di cui al precedente paragrafo 11.2. punti a), b), c), d), e), f);
- c) sotto la falda dei tetti inclinati quando questi abbiano le caratteristiche dimensionali e funzionali dei vani abitabili definite dal RE;
- d) delle soffitte e dei sotto-tetti non abitabili quando anche una sola della falda di copertura abbia una pendenza massima (**Pcmax**) superiore al 35%.

11.5. È sempre conteggiato il volume (**V**) dell'edificio 11. FABBRICATO PERTINENZIALE se eccede le dimensioni di cui al precedente paragrafo 11.3 punto d).

Nel caso d'intervento su edificio esistente, il volume è calcolato con le regole previste dal presente articolo.

Ai fini del calcolo del contributo dovuto ai sensi dell'articolo 119 della L.R. n.1/2005, si prenderà a riferimento il volume (**V**) così come sopra definito, con l'inclusione dei volumi di cui al precedente paragrafo 11.1. punti c), e).

Per la determinazione del volume massimo dell'edificio vedasi anche l'allegato B "Esemplificazioni grafiche".

12. NUMERO MASSIMO DEI PIANI DELL'EDIFICIO (**Pmax**)

Individua il numero massimo dei piani, così come definiti al precedente articolo 50, paragrafo 3, consentiti per ogni edificio.

13. PENDENZA MASSIMA DELLA COPERTURA (**Pcmax**)

Misura, in percentuale, la pendenza massima della falda inclinata di copertura dell'edificio, quale linea di scorrimento delle acque piovane dal pluviale di gronda al colmo del tetto.

14. DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI (**Dmf**)

E' la distanza più breve, espressa in metri, misurata orizzontalmente tra il corpo più sporgente di un edificio ed il corpo più sporgente di un altro edificio prospiciente.

Non si considerano edifici e corpi sporgenti degli stessi, ai soli fini della misura della **Dmf**:

- gli aggetti delle coperture;
- gli aggetti degli elementi decorativi;
- gli aggetti relativi a pensiline a sbalzo, cornicioni, tettoie para-pioggia;
- gli spazi esterni esclusivi di cui al precedente paragrafo 3.3, esistenti alla data di efficacia del RU;
- i volumi relativi alle pertinenze e servizi di cui al precedente paragrafo 4, esistenti alla data di efficacia del RU.

La **Dmf** si misura dalla sagoma dell'edificio così come definita al precedente articolo 50, paragrafo 5.

La **Dmf**, in linea generale e salvo indicazioni più specifiche per tipo edilizio riportate nelle istruzioni tipologiche allegate, in tutte le zone territoriali omogenee e relativamente agli interventi edilizi elencati al precedente articolo 15 e di ristrutturazione edilizia con addizioni volumetriche, è di:

- a) m. 10,00 nel caso di pareti aventi finestre-vedute (anche con una sola parete finestrata);
- b) m. 5,00 nel caso di pareti prive di finestre-vedute e comunque con aperture-luci.

La **Dmf**, solo nel caso di nuovi edifici all'interno di z.t.o. soggette a Piano Attuativo, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiata più marciapiede o banchine) maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00.

Tale prescrizione non è applicabile nel caso di strade con viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o d'insediamenti.

Qualora le distanze tra edifici, come sopra definite, siano inferiori all'altezza (**Hmax**) dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente a tale altezza.

15. DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI E CONFINI (**Dmc**)

E' la distanza più breve, espressa in metri, misurata orizzontalmente tra il corpo più sporgente di un edificio e il confine più prospiciente del lotto di pertinenza o del lotto edificabile così come definito al precedente articolo 50, paragrafo 7.

Non si considerano edifici e corpi sporgenti degli stessi, ai soli fini della misura della **Dmc**:

- gli aggetti delle coperture;
- gli aggetti degli elementi decorativi;
- gli aggetti relativi a pensiline a sbalzo, cornicioni, tettoie para-pioggia;
- gli spazi esterni esclusivi di cui al precedente paragrafo 3.3, esistenti alla data di efficacia del RU;
- i volumi relativi alle pertinenze e servizi di cui al precedente paragrafo 4, esistenti alla data di efficacia del RU.

La **Dmc** si misura dalla sagoma dell'edificio così come definita al precedente articolo 50, paragrafo 5, e, relativamente ai confini del lotto, dal centro di eventuali muretti di cinta, di recinzioni, ecc.

La **Dmc**, in linea generale e salvo indicazioni più specifiche per tipo edilizio riportate nelle istruzioni tipologiche allegate, in tutte le zone territoriali omogenee e relativamente agli interventi edilizi elencati al precedente articolo 15 e di ristrutturazione edilizia con addizioni volumetriche, è di:

- a) m. 5,00 nel caso di edifici aventi pareti con finestre-vedute;
- b) m. 3,00 nel caso di confini su strade di uso pubblico interne al centro abitato;
- c) m. 3,00 nel caso di edifici privi di pareti con finestre-vedute;
- d) m. 1,50 nel caso di volumi completamente interrati;
- e) m. 1,50 nel caso di volumi relativi alle pertinenze e servizi di cui al precedente paragrafo 4, aventi una **Hi** non superiore a m. 2,00 e copertura piana, purché posti a servizio di edifici esistenti alla data di efficacia del RU.

Le misure di cui sopra potranno subire riduzioni, fino alla possibilità di costruire edifici o corpi volumetrici con pareti prive di finestre-vedute sul confine stesso, solo nel caso in cui, tra i proprietari confinanti, si stabilisca un assenso tramite convenzione per scrittura pubblica, fatta comunque salva l'applicabilità della **Dmf** con la casistica di cui al punto a) del precedente paragrafo 14.

La convenzione di cui non è necessaria nel caso in cui l'intervento sia realizzato in aderenza di fabbricati esistenti.

Nelle z.t.o. A e B, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, gli interventi potranno mantenere gli allineamenti esistenti, fatta comunque salva l'applicabilità della **Dmf** con la casistica di cui al punto a) del precedente paragrafo 14.

Nella redazione dei Piani attuativi, relativamente agli interventi ricadenti nei lotti edificabili, è lecito prevedere edifici non necessariamente paralleli alla viabilità o al resto dell'edificato preesistente se questo può consentire una migliore esposizione solare.

16. DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI E STRADE AD USO PUBBLICO (Dms)

E' la distanza più breve, espressa in metri, misurata orizzontalmente tra il corpo più sporgente di un edificio ed il limite più prossimo di una strada di uso pubblico.

Non si considerano corpi sporgenti degli edifici, ai soli fini della misura della **Dmc**:

- gli aggetti delle coperture;
- gli aggetti degli elementi decorativi;
- gli aggetti relativi a pensiline a sbalzo, cornicioni, tettoie para-pioggia.

La **Dms** si misura dalla sagoma dell'edificio così come definita al precedente articolo 50, paragrafo 5, e, relativamente ai limiti stradali, fino al ciglio della strada così come definito dal Codice della Strada D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 e dall'art.2 del D.M. 1 aprile 1968, n.1444.

La **Dms**, in linea generale e salvo indicazioni più specifiche per tipo edilizio riportate nelle istruzioni tipologiche allegate, in tutte le zone territoriali omogenee e relativamente agli interventi edilizi elencati al precedente articolo 15 e di ristrutturazione edilizia con addizioni volumetriche, è di:

- a) all'interno del perimetro del centro abitato così come definito con apposito atto deliberativo:
 - a.1) m. 3,00 in caso di assenza di edifici esistenti già allineati sulla percorrenza stradale;
 - a.2) nel caso di edifici esistenti allineati sulla percorrenza della strada, sull'allineamento degli stessi;
- b) all'interno di z.t.o. soggette a Piano Attuativo:
 - b.1) m. 5,00 in relazione a strade di urbanizzazione da realizzare;
 - b.2) m. 7,00 in relazione a strade comunali e vicinali esistenti;
- c) all'esterno del perimetro del centro abitato, secondo la fascia di rispetto stabilita dal Nuovo Codice della Strada per classificazione stradale, e comunque:
 - c.1) m. 30,00 in relazione alle strade provinciali;
 - c.2) m. 20,00 in relazione alle strade comunali;
 - c.3) m. 20,00 in relazione alle strade vicinali.

In corrispondenza delle intersezioni stradali deve essere garantito il rispetto delle aree di visibilità così come definite dal Codice della Strada.

TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I° - PIANI DI ATTUAZIONE E INTERVENTI FATTI SALVI

Articolo 52 – Piani attuativi approvati ed atti autorizzativi rilasciati

Sono fatti salvi e possono aver corso i piani attuativi, i permessi di costruire, le denunce di inizio di attività, purché convenzionati o rilasciati in caso di non obbligo di convenzione, depositati, prima dell'adozione del presente RU. Le varianti a tali strumenti e atti dovranno conformarsi alle disposizioni del presente RU.

CAPO II° - SALVAGUARDIE, AREE VINCOLATE E DI RISPETTO

Articolo 53 – Salvaguardie

Dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di adozione del RU, fino alla data di efficacia del medesimo, l'Ufficio comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche presentate, qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del RU adottato.

Articolo 54 – Aree vincolate e di rispetto

Rientrano in queste aree tutti i terreni e gli immobili, anche se non riportati e definiti geograficamente nelle tavole cartografiche del RU, elencati di seguito.

1) Aree sottoposte a vincolo idrogeologico, definite nella tavola n.6 del RU, distinte tra:

- terreni delimitati ai sensi del R.D.L. n.3267/1923;
- terreni coperti da bosco ai sensi dell'articolo 37, comma 1, della L.R. n.39/2000;

In queste aree la nuova edificazione e gli interventi sull'edificato esistente, fatta eccezione per i casi esclusi per legge, sono condizionati alle preventive procedure di cui alla legge forestale della Toscana 21 marzo 2000 n.39 e successive modificazioni, e al suo Regolamento di attuazione.

2) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice del Paesaggio DLgs 22 gennaio

2004 n.42 modificato con DLgs 24 marzo 2006 n.157, definite nella tavola n.7 del RU, distinte tra:

- fasce di rispetto di m.150 ciascuna dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi (comma 1, lettera c);
- territori coperti da boschi (comma 1, lettera g).

In queste aree la nuova edificazione e gli interventi sull'edificato esistente, fatta eccezione per i casi esclusi per legge, sono vincolati all'ottenimento dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146 del Codice sopra citato.

3) Area di rispetto cimiteriale costituita da una fascia esterna intorno al perimetro del cimitero comunale di distanza pari a m.50, meglio precisata nella cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale - Carta dei vincoli di P.R.G. "non edificandi" e delle aree protette.

In questa area è vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione, anche a carattere provvisorio.

Sono ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti, come classificati e definiti negli appositi elaborati del RU quali le tavole n.5 e 5/BIS, gli interventi riportati nella classe e nella zona di appartenenza limitandoli ai seguenti: lettere a), b), c), e), f), dell'articolo 14.

4) Aree di rispetto stradale costituite da fasce di rispetto adiacenti le strade di uso pubblico provinciali, comunali e vicinali di uso pubblico, classificate C ed F secondo il vigente Codice della Strada, esterne al centro abitato, meglio precisate nella cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale - Carta delle strade, secondo le distanze definite dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del C.d.S. vigente.

In queste aree è vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione, anche a carattere provvisorio.

Sono ammessi sugli edifici e complessi edilizi esistenti, come classificati e definiti negli appositi elaborati del RU quali le tavole n.5 e 5/BIS, gli interventi riportati nella classe e nella zona di appartenenza, gli interventi riportati nella classe e nella zona di appartenenza limitandoli ai seguenti:

lettere a), b), c), d), e), f), dell'articolo 14.

L'eventuale addizione volumetrica permessa dovrà essere limitata a interventi di sopraelevazione o comunque di ampliamento orizzontale non verso la sede stradale.

5) Beni di particolare interesse storico e artistico ex articolo 4 della Legge n.1089/1933. Rientra in questa categoria di vincolo solamente il complesso edilizio di proprietà comunale denominato "Palazzo Montalvo", meglio individuato nella cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale - Carta dei vincoli di P.R.G. "non edificandi" e delle aree protette, e nelle tavole n.5 e 5/BIS del RU con la codifica F0193 – ST01, all'interno della z.t.o. A.

Gli interventi edilizi ammessi su questo immobile sono già definiti al precedente articolo 18 per la classe di appartenenza, che tengano conto del suo particolare pregio storico ed artistico.

CAPO III° - NORME SPECIFICHE

Articolo 55 – Proprietà comunali

Per gli edifici, i complessi edilizi, gli impianti di proprietà comunale sono ammessi, qualora le caratteristiche storiche, i valori architettonici e le condizioni ambientali e paesaggistiche lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici, quelli esistenti, e gli impianti pubblici funzionali e adeguati alle esigenze del Comune e di pubblica utilità.

CAPO IV° - NORME FINALI

Articolo 56 – Deroghe

Per motivi d'interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono ammesse deroghe alle previsioni del RU, esercitate dal Consiglio comunale, così come definito dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

L'intervento in deroga può essere assentito ove finalizzato ad interessi generali riferiti ad aspetti culturali, sociali, sanitari e relativi all'igiene pubblica, nonché religiosi, di tutela dell'incolumità.

Le deroghe possono riferirsi a obiettivi di tipo economico, con particolare riferimento agli aspetti occupazionali, purché d'interesse generale. Qualora proposti da soggetti privati, l'intervento in deroga dovrà essere assoggettato a stipulazione di specifico atto d'obbligo o convenzione.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei manufatti risultanti dalle deroghe di cui al presente articolo senza preventivo atto di assenso del Consiglio comunale.

Non sono ammessi interventi in deroga al RU contrastanti con le condizioni statutarie del PS e/o con vincoli derivanti da specifiche tutele.

Articolo 57 – Norme finali

Fino all'approvazione del RU sono ammesse varianti al P.R.G. vigente in conformità alle disposizioni del vigente PS.

Nell'atto di approvazione del RU dovranno essere recepite le eventuali varianti formate ai sensi del presente articolo, se almeno adottate.

Articolo 58 – Tutela delle acque e difesa dai fenomeni alluvionali

1. CORSI D'ACQUA OGGETTO DI PRESCRIZIONI E VINCOLI

1.1. I corsi d'acqua di cui all'elenco redatto sulla base dell'allegato A della D.C.R. n.230/1994, facente parte del quadro conoscitivo del P.I.T. così come risulta dall'articolo 65, comma 2, punto b), sono i seguenti:

- Botro "Fossa detta di Baccia" Codice LI336 – Solo ambito A;
- Botro "Venante o Lodano" Codice LI501 – Ambiti A e B;
- Torrente "Massera" Codice LI2699 – Ambiti A e B.

1.2. I corsi d'acqua di cui agli allegati 4 e 5 del P.I.T., illustrati e definiti meglio nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale nella carta dei vincoli e dei rischi idraulici ed idrogeologici, sono i seguenti:

- Botro "Fossa detta di Baccia" Codice LI336 – Solo ambito A;
- Botro "Venante o Lodano" Codice LI501 – Ambiti A e B;
- Torrente "Sterza" Codice LI2871 – Ambiti A e B;
- Torrente "Massera" Codice LI2699 – Ambiti A e B.

1.3. I corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. n.1775/1933, illustrati e definiti meglio nel quadro conoscitivo del PS nella carta del vincolo paesaggistico, e nella Tavola n.7 del RU, sono i seguenti, relativamente ai tratti riportati nelle carte stesse:

- Torrente "Sterza" Codice 170;
- Fosso "dell'Agrifoglio" Codice 196;
- Fosso "Cornazzana" Codice 213;
- Fosso "del Corsoio" Codice 212;
- Fosso "di Campo al Signore" Codice 212;
- Fosso "dei Redimesi" Codice 212;
- Torrente "Lodano" Codice 212;
- Torrente "Massera" Codice 207;
- Fosso "dei Lavacchioni" Codice 210;
- Fosso "del Felciaione" Codice 210.

1.4. I corsi d'acqua definiti pubblici dalla Legge n.36/1994 e dal suo regolamento di attuazione D.P.R. n.238/1999 sono tutti quelli di cui al reticolo idrografico desunto dal Sistema Informatico Territoriale della Regione Toscana, individuati e definiti nel quadro conoscitivo del PS nella carta delle acque, idrografia, acquedotti, e nella Tavola n.16 del RU.

2. AMBITO "A1" DEI CORSI D'ACQUA DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 1.1

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

2.2. Tale ambito riguarda tutti i corsi d'acqua di cui al precedente paragrafo 1.1.

3. AMBITO "A2" DEI CORSI D'ACQUA DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 1.2

3.1. L'ambito A2, definito "di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", è riferito ai corsi d'acqua che hanno tratti significativi ai fini idraulici, larghezza superiore a m.10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.

Corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di m.100.

3.2. Tale ambito riguarda i corsi d'acqua di cui al precedente paragrafo 1.2.

4. AMBITO "B" DEI CORSI D'ACQUA DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 1.2

4.1. L'ambito "B" comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua, soggette ad eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti.

4.2. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Il limite esterno di tale 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 potrà comunque superare la distanza di m. 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

4.3. Tale ambito riguarda i corsi d'acqua di cui al precedente paragrafo 1.2.

4.4. Le aree appartenenti a questo ambito sono perimetrate nella carta della pericolosità idraulica facente parte delle indagini geologico-tecniche di supporto al PS indicata come Tavola n.7.

5. INTERVENTI NEGLI AMBITI "A" E "B" DEI CORSI D'ACQUA

5.1. Negli ambiti A1, A2, B, così come definiti dai precedenti paragrafi 2, 3, 4, il PS e il RU non prevedono nuovi insediamenti e z.t.o. per nuove edificazioni.

In questi ambiti, ricadenti nelle z.t.o. E1, E2, E3, è vietato realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti anche se precari.

5.2. Sono comunque consentite le costruzioni di manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico, le opere idrauliche necessarie per la riduzione del rischio idraulico, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

6. INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 1.3

6.1. Le aree adiacenti i corsi d'acqua di cui al precedente paragrafo 1.3 per una fascia di m.150 ciascuna dalle sponde o dai piedi degli argini, sono sottoposte a tutela del vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs 22/01/2004 n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

6.2. In queste aree tutelate è vietato eseguire qualsiasi intervento se non dopo avere ottenuto l'autorizzazione comunale prevista dagli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs n.42/2004 citato, fatta eccezione per quelli elencati all'articolo 149 che possono essere eseguiti senza.

7. INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 1.4

7.1 Su tutti i corsi d'acqua definiti pubblici di cui al precedente paragrafo 1.4, nei loro alvei, sponde e difese, sono sempre vietati in modo assoluto i seguenti interventi, ai sensi dell'articolo 96 del R.D. 25/07/1904 n.523:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, quando possano alterare il corso naturale delle acque;
- b) eseguire piantagioni che si inoltrino verso il corso a ridurre la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) eseguire lavori di sradicamento o di abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per gli altri corsi la stessa proibizione è limitata ai ceppi aderenti alle sponde;
- d) eseguire piantagioni sulle alluvioni delle sponde dei torrenti e loro isole;
- e) eseguire piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i torrenti;
- f) eseguire piantagioni di alberi e siepi, realizzare fabbriche, eseguire scavi e movimenti di terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine e loro accessori;
- j) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'Autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque.

8. RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE

8.1. In tutto il territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

9. PERICOLOSITA' IDRAULICA

9.1. Per l'intero territorio comunale sono state definite quattro classi di pericolosità in funzione del rischio idraulico, determinate in specifiche aree e riportate nella Tavola 7 – Carta della pericolosità idraulica delle indagini geologico-tecniche di supporto al PS, quali:

1. irrilevante;
2. bassa;
3. media;
4. elevata.

10. CLASSE 1 – PERICOLOSITA' IDRAULICA IRRILEVANTE

10.1. Nelle aree ricadenti nella classe 1 non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

10.2. Il progetto per la realizzazione delle opere in queste aree dovrà comprendere una verifica sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali, e quant'altro impermeabilizzato) alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale ed agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

11. CLASSE 2 – PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA

11.1. Nelle aree ricadenti nella classe 2 gli interventi non dovranno modificare le condizioni di alto morfologico, la funzionalità delle opere idrauliche eventualmente esistenti, le sezioni dei corsi d'acqua.

11.2. Il progetto per la realizzazione delle opere in queste aree dovrà comprendere una verifica sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali, e quant'altro impermeabilizzato) alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale ed agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

12. CLASSE 3 – PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA

12.1. Nelle aree ricadenti in classe 3 il PS e il RU non prevedono nuovi insediamenti e z.t.o. per nuove edificazioni.

Nelle aree ricadenti nelle z.t.o. E1, E2, E3, è vietato realizzare nuovi edifici e manufatti di qualsiasi natura anche precari.

12.2. Sono comunque consentite le costruzioni di manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico, le opere idrauliche necessarie per l'attenuazione o la riduzione del rischio idraulico, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

12.3. Il progetto per la realizzazione delle opere in queste aree dovrà comprendere una verifica sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali, e quant'altro impermeabilizzato) alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale ed agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

13. CLASSE 4 – PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA

13.1. Nelle aree ricadenti in classe 4 il PS e il RU non prevedono nuovi insediamenti e z.t.o. per nuove edificazioni.

Nelle aree ricadenti nelle z.t.o. E1, E2, E3, è vietato realizzare nuovi edifici e manufatti di qualsiasi natura anche precari.

13.2. Sono comunque consentite le costruzioni di manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico, le opere idrauliche necessarie per l'attenuazione o la riduzione del rischio idraulico, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

13.3. Il progetto per la realizzazione delle opere in queste aree dovrà comprendere una verifica sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali, e quant'altro impermeabilizzato) alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale ed agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

14. DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLE PRESCRIZIONI

14.1. Non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai paragrafi precedenti gli interventi e le opere relative agli atti di condono edilizio di cui al Capo IV della Legge n.47/1985 ed all'articolo 39 della Legge n.724/1994 e successive modificazioni.

14.2. I progetti che prevedono interventi edilizi a distanza inferiore a m. 110 dal piede esterno dall'argine o, ove mancante, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui ai precedenti paragrafi 1.1 e 1.2 devono contenere l'individuazione della larghezza del corso d'acqua per la migliore definizione degli ambiti "A1" e "A2" così come definiti ai precedenti paragrafi 2 e 3, da effettuare tramite rilievo topografico restituito in cartografia in scala 1/200.

Ove esistano difficoltà nell'individuazione del piede esterno dell'argine e del ciglio di sponda, va applicata l'ipotesi corrispondente alla maggior larghezza.

14.3. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali, passi carrabili, non potranno comunque ridurre la sezione idraulica preesistente del corso d'acqua. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

14.4. Ai fini dell'applicazione delle presenti prescrizioni si precisa quanto segue:

- a) per nuova edificazione s'intende qualsiasi intervento edilizio che comporti la realizzazione di un nuovo volume o di un nuovo manufatto edilizio con l'esclusione della sopraelevazione, della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tale edificio preesistente sia in regola con la normativa edilizia;
- b) per manufatti di qualsiasi natura s'intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali: recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
- c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private s'intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

14.5. L'eventuale dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio idraulico legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, deve essere costituita da uno dei seguenti elaborati:

- a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1/200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno m. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;
- b) relazione ideologica e idraulica redatta da tecnico abilitato che individui le caratteristiche del rischio e da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;
- c) progetto degli interventi per la riduzione dello stato di rischio compatibile con il contesto territoriale da realizzarsi preliminarmente o contestualmente all'intervento.

14.6. La documentazione prevista dal presente punto è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti su cui si applicano le prescrizioni e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, o dal tecnico asseverante per la denuncia di inizio dell'attività.

Per gli interventi di particolare complessità il Comune richiederà la collaborazione dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno.

Quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione o dello Stato, dovrà essere richiesta preliminarmente all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno o al Provveditorato delle Opere Pubbliche, secondo le rispettive competenze, l'autorizzazione idraulica prevista dalla normativa vigente.

14.7. Per quanto non espressamente descritto nelle presenti prescrizioni valgono le indicazioni riportate nella relazione delle indagini geologico - tecniche di supporto al PS.

Articolo 59 – Difesa del suolo e del sottosuolo

1. PERICOLOSITA' GEOLOGICA

1.1. Per l'intero territorio comunale sono state definite quattro classi di pericolosità geologica di cui alla D.C.R. n.94/1985, determinate in specifiche aree e riportate nella Tavola 6 – Carta della pericolosità geologica delle indagini geologico-tecniche di supporto al PS aggiornata con la nuova carta di cui alla Tavola n.17 del RU, quali:

- 1. irrilevante;
- 2. bassa;
- 3. media;
- 4. elevata.

2. CLASSE 1 – PERICOLOSITA' GEOLOGICA IRRILEVANTE

2.1. Nelle aree ricadenti in classe 1 non sussistono limitazioni costruttive derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche.

2.2. L'attività costruttiva dovrà essere preceduta da una indagine geotecnica di supporto alla progettazione limitata agli scavi ed alle opere di fondazione.

3. CLASSE 2 – PERICOLOSITA' GEOLOGICA BASSA

3.1. Nelle aree ricadenti in classe 2 sussistono limitazioni costruttive derivanti da condizioni geologico-tecniche e morfologiche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che dovranno essere chiariti in sede di progettazione.

3.2. L'attività costruttiva dovrà essere preceduta da uno studio geologico e geotecnico di supporto alla progettazione che chiarisca i dubbi di cui sopra e che indichi in termini di fattibilità gli eventuali interventi da eseguire per i quali la progettazione stessa si dovrà adeguare.

4. CLASSE 3 – PERICOLOSITA' GEOLOGICA MEDIA

4.1. Nelle aree ricadenti in classe 3 sussistono forti limitazioni costruttive derivanti da condizioni geologico-tecniche e morfologiche tali da essere considerate al limite dell'equilibrio.

4.2. L'attività costruttiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di supporto alla progettazione molto approfondite condotte a livello di area nel suo complesso che indichino in termini di fattibilità gli eventuali interventi da eseguire per i quali la progettazione stessa si dovrà adeguare.

L'esecuzione dell'opera edilizia dovrà essere condizionata dalla eliminazione del rischio prevedendo interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di un certo impegno relativamente alle fondazioni.

Gli interventi di bonifica e comunque di eliminazione del rischio dovranno essere eseguiti preliminarmente o contestualmente a quelli per la realizzazione dell'opera e terminati comunque prima dell'emissione della certificazione di abitabilità o agibilità.

5. CLASSE 4 – PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA

5.1. Nelle aree ricadenti in classe 4 sussistono elevate limitazioni costruttive derivanti da condizioni geologico-tecniche e morfologiche tali da essere considerate compromesse, in quanto aree interessate da fenomeni di dissesto attivo, come frane, forti erosioni, fenomeni di subsidenza o frequenti inondazioni.

5.2. L'attività costruttiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di supporto alla progettazione molto approfondite e dettagliate condotte a livello di aree interessate dai fenomeni di cui al comma precedente, che comunque indichino l'esatta consistenza del rischio e dei fenomeni ed in termini di fattibilità gli eventuali interventi da eseguire per i quali la progettazione stessa si dovrà adeguare.

L'esecuzione dell'opera edilizia dovrà essere condizionata dalla eliminazione del rischio prevedendo interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di un certo impegno relativamente alle fondazioni.

Gli interventi di bonifica e comunque di eliminazione del rischio dovranno essere eseguiti prima di quelli per la realizzazione dell'opera e terminati comunque contestualmente alla realizzazione delle fondazioni dell'opera stessa.

6. USO E TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

6.1. Come risulta dall'indagini geologico-tecniche di supporto al PS nella Tavola 8 – Carta dell'uso e tutela della risorsa idrica, l'intero territorio comunale appartiene alla classe A come sistema in stato di equilibrio.

6.2. In questo sistema i prelievi idrici sono al di sotto della soglia di ricarica dell'acquifero o della portata minima vitale di un corso d'acqua superficiale.

La qualità della risorsa idrica risulta ottimale, non inquinata o alterata in modo sensibile.

6.3. In tutto il territorio comunale non sussistono limitazioni per i prelievi idrici riguardo a tutte le trasformazioni, ferma restando la priorità per gli usi idropotabili prevista dall'articolo 2 delle Legge n.36/1994, comunque la verifica della disponibilità della risorsa idrica, riguardo ai nuovi insediamenti di cui alla z.t.o. C, D5, D6, D7, dovrà essere fatta in sede di redazione del piano attuativo in relazione al piano provinciale per la gestione degli usi della risorsa idrica di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n.91/1998 (articolo 12 della legge regionale 21 maggio 2007 n.29) ed in coerenza con la pianificazione dell'ATO 5.

7. POZZI E SORGENTI

7.1. Il quadro conoscitivo con la carta delle acque, idrografia, acquedotti, e la Tavola 9 – Carta dei pozzi e delle sorgenti delle indagini geologico-tecniche di supporto al PS individuano tutti i punti di captazione delle acque sotterranee (pozzi e sorgenti) esistenti e conosciuti secondo le indicazioni della Provincia di Livorno di cui al P.T.C.

In particolare nella Tavola 9 delle indagini geologico-tecniche sono indicati anche i pozzi e le sorgenti ad uso idropotabile con le relative aree da sottoporre a tutela attorno ai punti di captazione, quali:

- a) zona di tutela assoluta;
- b) zona di rispetto;
- c) zona di protezione;
- d) zona con diversa vulnerabilità della falda.

7.2. Al di là delle limitazioni e dei divieti imposti per ogni zona, di seguiti riportati, è comunque necessario che per ogni intervento edilizio che comunque preveda nuovi servizi igienico-sanitari sia previsto all'allaccio alla fognatura comunale oppure un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

8. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA ATTORNO AL POZZO O SORGENTE

8.1. La zona di tutela assoluta è un'area di circonferenza avente un raggio di 10 metri dal centro quale punto di captazione.

8.2. In questa zona vi è una tutela assoluta con il divieto di qualsiasi edificazione fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

9. ZONA DI RISPETTO ATTORNO AL POZZO O SORGENTE

9.1. La zona di rispetto è un'area di circonferenza avente un raggio di 200 metri dal centro quale punto di captazione.

9.2. In questa zona sono sempre vietati gli interventi e le attività seguenti:

- a) dispersione di fanghi e nuovi scarichi di acque reflue anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di nuove aree cimiteriali;
- e) spandimento di concimi, 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;
- f) realizzazione di nuove cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) realizzazione di nuovi pozzi, ad eccezione di quelli utilizzati per consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;
- h) realizzazione di discariche, isole ecologiche, aree di stoccaggio, di messa in riserva e di deposito dei rifiuti di qualsiasi natura e provenienza, comunque la gestione degli stessi;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

10. ZONA DI PROTEZIONE ATTORNO AL POZZO O SORGENTE

10.1. La zona di protezione è un'area di circonferenza avente un raggio di 500 metri dal centro quale punto di captazione.

10.2. In questa zona sono sempre vietati gli interventi e le attività seguenti:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue inquinanti;
- b) realizzazione di discariche di rifiuti speciali e pericolosi fatta eccezione per quelli inerti.

11. VULNERABILITA' DELLA FALDA IDRICA

11.1. La Tavola 10 – Carta della vulnerabilità della falda delle indagini geologico-tecniche di supporto al PS suddivide il territorio comunale in due classi che riuniscono le indicazioni e le differenziazioni della Provincia di Livorno riportate nel P.T.C., come vulnerabilità Elevata-Alta (EA), Estremamente Elevata (EE), Medio-Bassa (MB), Estremamente Bassa (BB).

12. CLASSE 1 DI VULNERABILITA' DELLA FALDA IDRICA

12.1. La classe 1 comprende le zone di vulnerabilità Elevata-Alta (EA), Estremamente Elevata (EE).

12.2. Nelle aree appartenenti a questa classe sono da evitare i seguenti interventi:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami;
- b) accumulo di concimi organici e stoccaggio di sostanze inquinanti;
- c) dispersione nel suolo di sostanza organica, concimi, fertilizzanti e quant'altre sostanze inquinanti, non preventivamente trattate, provenienti da impianti di depurazione;
- d) sub-irrigazione a perdere o pozzi a perdere per lo smaltimento dei liquami;
- e) spandimento di fanghi ad uso agricolo.

E' opportuno superare le limitazioni di cui sopra solo attraverso specifiche indagini estese ad un significativo intorno dell'area interessata, che dovranno approfondire nel dettaglio:

- identificazione idrogeologica e configurazione fisico geometrica dell'acquifero, con definizione del tipo idrodinamico e della natura del substrato;
- censimento di pozzi e valutazione dei parametri idrogeologici dell'acquifero, con prospezioni in situ o sulla base di fonti bibliografiche;
- comportamento idrochimico ed idrobiologico dell'acquifero (autodepurazione naturale dei terreni), attraverso la caratterizzazione della copertura satura ed insatura (litologia, granulometria, porosità, conducibilità idraulica) effettuabile con prospezioni in situ o sulla base di fonti bibliografiche.

13. CLASSE 2 DI VULNERABILITA' DELLA FALDA IDRICA

13.1. La classe 2 comprende le zone di vulnerabilità Medio-Bassa (MB), Estremamente Bassa (BB).

13.2. Nelle aree appartenenti a questa classe non sussistono particolari limitazioni.

Gli insediamenti di attività ed infrastrutture potenzialmente inquinanti dovranno essere valutate solo attraverso specifiche indagini estese ad un significativo intorno dell'area interessata, che dovranno approfondire nel dettaglio:

- identificazione idrogeologica e configurazione fisico geometrica dell'acquifero, con definizione del tipo idrodinamico e della natura del substrato;
- censimento di pozzi e valutazione dei parametri idrogeologici dell'acquifero, con prospezioni in situ o sulla base di fonti bibliografiche;
- comportamento idrochimico ed idrobiologico dell'acquifero (autodepurazione naturale dei terreni), attraverso la caratterizzazione della copertura satura ed insatura (litologia, granulometria, porosità, conducibilità idraulica) effettuabile con prospezioni in situ o sulla base di fonti bibliografiche.

Articolo 60 – Norme sull'assetto idrogeologico

Le norme che seguono si riferiscono al Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino Toscana Costa, quale piano stralcio del piano di bacino ai sensi dell'articolo 17, comma 6-ter, della Legge 18 maggio 1989 n.183, approvato con D.C.R. 25 gennaio 2005 n.13.

Poiché il PAI ha valore di piano territoriale di settore e deve integrare il RU, costituendo atto di pianificazione ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge 11 febbraio 1994 n.109, nei paragrafi che seguono si richiamano le norme del PAI stesso riguardanti il territorio comunale.

1. PERICOLOSITA' IDRAULICA

1.1. Nel territorio comunale s'individuano le aree di pericolosità idraulica di cui all'articolo 4 delle norme del PAI, distinte tra P.I.M.E. (aree con pericolosità idraulica molto elevata) e P.I.E. (aree con pericolosità idraulica elevata), secondo le perimetrazioni riportate nella Tavola n.16 del RU, estratte dalla carta di tutela del territorio tavola n.28 del PAI.

1.2. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) vigono le prescrizioni e le indicazioni riportate all'articolo 5 delle norme del PAI, che si richiamano integralmente.

In queste aree il PS e il RU non prevedono nuovi insediamenti e z.t.o. per nuove edificazioni. Non vi insistono edifici ed è comunque vietato realizzare nuovi edifici e manufatti di qualsiasi natura anche a carattere precario.

1.3. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) vigono le prescrizioni e le indicazioni riportate all'articolo 6 delle norme del PAI, che si richiamano integralmente.

In queste aree il PS e il RU non prevedono nuovi insediamenti e z.t.o. per nuove edificazioni. Non vi insistono edifici ed è comunque vietato realizzare nuovi edifici e manufatti di qualsiasi natura anche a carattere precario.

1.4. Riguardo alle aree a rischio di cui all'articolo 7 delle norme, le aree perimetrale P.I.M.E. e P.I.E. sono da considerarsi rispettivamente a rischio idraulico molto elevato ed elevato.

1.5. Nelle aree non perimetrale, al di fuori di quelle di cui ai punti 1.2 e 1.3., vigono le prescrizioni e le indicazioni riportate all'articolo 8 delle norme del PAI, che si richiamano integralmente ove applicabili.

1.6. Nell'area strategica per interventi di prevenzione (A.S.I.P.) del torrente Massera, individuata secondo le perimetrazioni riportata nella Tavola n.16 del RU, estratta dalla carta di tutela del territorio tavola n.28 del PAI, il PS e il RU non prevede nuovi insediamenti e z.t.o. per nuove edificazioni. Non vi insistono edifici ed è comunque vietato realizzare nuovi edifici e manufatti di qualsiasi natura anche a carattere precario. Sono ammessi solo gli interventi di cui all'articolo 10, comma 2, delle norme del PAI.

2. PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

2.1. Il PAI non individua per il territorio comunale aree a pericolosità geomorfologia di cui agli articoli 12, 13, 14, delle norme.

2.2. Nelle aree non perimetrale, al di fuori di quelle di cui agli articoli 13 e 14 delle norme del PAI, vigono le prescrizioni e le indicazioni riportate al successivo articolo 16, che si richiamano integralmente ove applicabili.

3. AREE DI PARTICOLARE ATTENZIONE PER LA PREVENZIONE DEI DISSESTI IDROGEOLOGICI

In queste aree perimetrate, riguardo al territorio comunale, nelle carte di tutela del territorio tavole n.22 e n.28 del PAI, dovranno essere incentivati gli interventi di seguito riportati e, ove possibile, resi obbligatori in sede di elaborazione progettuale per gli interventi urbanistico-edilizi.

Nelle z.t.o. E1, E2, E3, e comunque in tutte le aree caratterizzate da attività agricola, si dovrà:

- a) mantenere e ripristinare le opere di sistemazione idraulico agraria di presidio, tipiche degli assetti agricoli storici, quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi, ecc.;
- b) effettuare lavorazioni di aratura dei terreni lungo le curve di livello (giropoggio);
- c) mantenere siepi, alberi e zone inerite ai limiti del coltivo;
- d) inerbire vigneti e oliveti e, permanentemente evitando il pascolo, le zone limitrofe alle aree calanchive;
- e) mantenere una giusta densità di bestiame per unità di superficie, comunque non superiore a capi n.3/Ha;
- f) realizzare una adeguata rete di regimazione delle acque superficiali (fossi livellari, di guardia, di valle, collettori);
- g) per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali, mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle;
- h) mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque;
- i) mantenere in modo adeguato la viabilità poderale, i sentieri, le mulattiere, con dotazione di cunette, taglia-acque ed altre opere simili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

Nelle aree boscate, si dovrà:

- a) conservare, mantenere, adeguare, le superfici in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle stesse;
- b) salvaguardare gli impianti boschivi e arbustivi di pregio;
- c) favorire la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate alle pratiche agricole;
- d) mantenere e ripristinare le opere di sistemazione idraulico forestale, quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi, ecc.;
- j) mantenere in modo adeguato la viabilità carrabile, i sentieri, le mulattiere, con dotazione di cunette, taglia-acque ed altre opere simili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

4. AREE DI PARTICOLARE ATTENZIONE PER LA PREVENZIONE DA ALLAGAMENTI

In queste aree perimetrate, riguardo al territorio comunale, nelle carte di tutela del territorio tavole n.22 e n.28 del PAI, vigono le seguenti prescrizioni:

- a) nelle z.t.o. E1, E2, E3, la rete di drenaggio delle acque piovane dovrà garantire una volumetria di accumulo non inferiore a mc.200 per Ha;

- b) sono vietati la copertura e il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di cui alla Tavola n.16 del RU, e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno di 200 anni;
- c) le reti fognarie delle acque bianche dovranno prevedere, riguardo alle nuove urbanizzazioni delle z.t.o. C, D5, D6, D7, adeguati volumi d'invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto ambientale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni;
- d) dove possibile, senza che si determinino possibili danni dovuti al ristagno, il convogliamento delle acque piovane nelle reti fognarie o nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di cui alla Tavola n.16 del RU dovrà essere evitato.