



COMUNE DI TERRICCIOLA

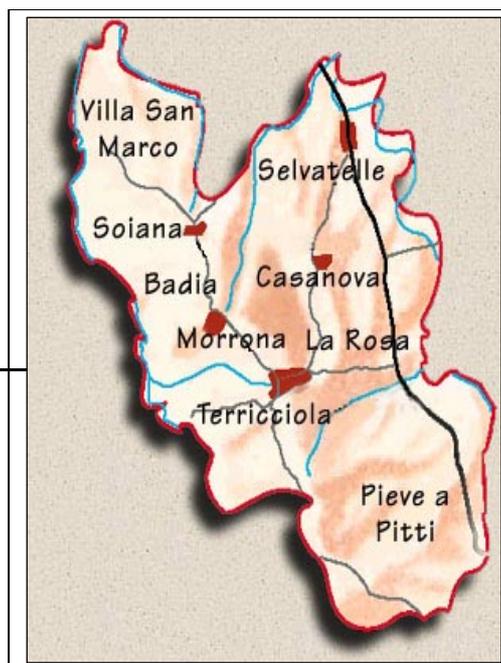
Provincia di Pisa



PIANO REGOLATORE GENERALE

L.R. 01/05 e successive modifiche e integrazioni

REGOLAMENTO URBANISTICO



**VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO
URBANISTICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

Progettista:
Dott. Franco Panicucci Architetto

Consulenti Geologi:
Dott. Simone Stefani
Dott. Roberta Giorgi

PARTE I

NORME GENERALI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

INDICE

NORME GENERALI

| | | |
|----------------|--|--------|
| <u>ART. 1)</u> | Finalità e caratteristiche del Regolamento Urbanistico | pag. 5 |
| <u>ART. 2)</u> | Elaborati del Regolamento Urbanistico | pag. 5 |
| <u>ART. 3)</u> | Validità del Regolamento Urbanistico | pag. 5 |
| <u>ART. 4)</u> | Controllo del Regolamento Urbanistico | pag. 6 |
| <u>ART. 5)</u> | Definizioni urbanistiche | pag. 6 |
| <u>ART. 6)</u> | Attitudine dell' edificabilità dei suoli | pag. 8 |
| <u>ART. 7)</u> | Poteri di deroga | pag. 8 |

ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

| | | |
|-----------------|---|--------|
| <u>ART. 8)</u> | Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico | pag.8 |
| <u>ART. 9)</u> | Caratteristiche dei Piani attuativi | pag.10 |
| <u>ART. 10)</u> | Piani urbanistici adottati o in corso di esecuzione | pag.11 |
| <u>ART. 11)</u> | Consorzi piani attuativi | pag.11 |
| <u>ART. 12)</u> | Esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati | pag.11 |
| <u>ART. 13)</u> | Cambio di destinazione d' uso | pag.11 |

DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

| | | |
|-------------------|---|--------|
| <u>ART. 14)</u> | Viabilità storica minore- Formazione del circuito per le visite guidate | pag.12 |
| <u>ART. 15)</u> | Infrastrutture per la viabilità e relative fasce di rispetto | pag.12 |
| <u>ART. 16)</u> | Cimitero e relative fasce di rispetto | pag.13 |
| <u>ART. 17)</u> | Fasce di rispetto degli elettrodotti | pag.13 |
| <u>ART. 18)</u> | Fasce di rispetto delle zone emungimento pozzi | pag.13 |
| <u>ART. 19)</u> | Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale | pag.14 |
| <u>ART. 20)</u> | Aree per attrezzature di interesse comune | pag.14 |
| <u>ART. 21)</u> | Aree attrezzate a verde pubblico e tempo libero | pag.16 |
| <u>ART. 22)</u> | Verde privato | pag.16 |
| <u>ART. 23)</u> | Impianti sportivi | pag.16 |
| <u>ART. 24)</u> | Aree per attività sportive-ricreative-ricettive | pag.17 |
| <u>ART. 25)</u> | Aree destinate all' istruzione | pag.17 |
| <u>ART. 26)</u> | Aree per parcheggi pubblici e privati | pag.17 |
| <u>ART. 27)</u> | Distributori di carburante | pag.17 |
| <u>ART. 28)</u> | Limite degli insediamenti-aree agricole interne | pag.17 |
| <u>ART. 29)</u> | Classificazione degli edifici | pag.18 |
| <u>ART. 29.1)</u> | Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale | pag.18 |
| <u>ART. 29.2)</u> | Edifici di valore architettonico e ambientale | pag.18 |
| <u>ART. 29.3)</u> | Edifici di minor valore storico ambientale | pag.18 |
| <u>ART. 29.4)</u> | Edifici privi di valore architettonico e ambientale | pag.19 |
| <u>ART. 30)</u> | Interventi sul patrimonio edilizio esistente | pag.19 |
| <u>ART. 30.1)</u> | Manutenzione ordinaria | pag.19 |
| <u>ART. 30.2)</u> | Manutenzione straordinaria | pag.19 |

| | | |
|--------------------|--|--------|
| <u>ART. 30.3)</u> | Restauro e risanamento conservativo | pag.20 |
| <u>ART. 30.4)</u> | Ristrutturazione edilizia "V" | pag.21 |
| <u>ART. 30.5)</u> | Ristrutturazione edilizia "MV1" | pag.21 |
| <u>ART. 30.6)</u> | Ristrutturazione edilizia "MV2" | pag.22 |
| | Ristrutturazione edilizia "Ra" o | |
| <u>ART. 30.7)</u> | Sostituzione edilizia | pag.22 |
| <u>ART. 30.8)</u> | Ristrutturazione urbanistica | pag.23 |
| <u>ART. 30.9)</u> | Demolizione | pag.24 |
| <u>ART. 30.10)</u> | Ricostruzione | pag.24 |
| <u>ART. 30.11)</u> | Ampliamento | pag.24 |
| <u>ART. 31)</u> | Aree di rispetto ai centri abitati | pag.24 |
| <u>ART. 32)</u> | Aree storiche | pag.25 |
| | | |
| <u>ART. 33)</u> | Aree di pertinenza di edifici storici | pag.25 |
| <u>ART. 34)</u> | Aree urbanizzate consolidate e di recente formazione | pag.26 |
| <u>ART. 35)</u> | Aree di nuova attuazione residenziali | pag.28 |
| <u>ART. 36)</u> | Aree produttive | pag.28 |
| <u>ART. 37)</u> | Aree a riconversione residenziale | pag.31 |
| | | |
| <u>ART. 38)</u> | Aree turistico ricettive – ricreative | pag.32 |
| <u>ART. 39)</u> | Aree di rigurgito ed esondazione | pag.33 |

DISCIPLINA PARTICOLARE DEL TERRITORIO

SISTEMA TERRITORIALE VALLIVO DEI FIUMI CASCINA, ERA E STERZA

| | | |
|-----------------|--|--------|
| <u>ART. 40)</u> | Le UTOE del sistema territoriale vallivo dei fiumi Cascina, Era e Sterza | pag.33 |
|-----------------|--|--------|

SISTEMA TERRITORIALE COLLINARE

| | | |
|-----------------|--|--------|
| <u>ART. 41)</u> | Le UTOE del sistema territoriale collinare | pag.44 |
|-----------------|--|--------|

CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

| | | |
|----------------|---|---------|
| <u>ART.42)</u> | Norme tecniche derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali | pag.53 |
| <u>ART.43)</u> | Ulteriori norme sull'attitudine all'edificabilità dei suoli | pag. 56 |
| <u>ART.44)</u> | Salvaguardie | pag 57 |

PARTE II

| | |
|---|--------|
| <u>DIMENSIONAMENTO DELLE U.T.O.E. AREE RESIDENZIALI</u> | pag.59 |
| VERIFICA E CONTROLLO CON LE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE | |

| | |
|--|--------|
| DIMENSIONAMENTO DELLE U.T.O.E. AREE TURISTICO RICETTIVE, RICREATIVE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO. | Pag.70 |
|--|--------|

PARTE III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

| | | |
|-----------------|--|--------|
| <u>ART. 1)</u> | Disciplina del territorio rurale | pag.76 |
| <u>ART. 2)</u> | Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili | pag.77 |
| <u>ART. 3)</u> | Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie | pag.79 |
| <u>ART. 4)</u> | Disciplina del patrimonio edilizio esistente | pag.80 |
| <u>ART. 5)</u> | Mutamento delle destinazioni d' uso del patrimonio edilizio esistente | pag.83 |
| <u>ART. 6)</u> | Nuovi edifici rurali | pag.84 |
| <u>ART. 7)</u> | Manufatti per attività agricole legate al tempo libero | pag.88 |
| <u>ART. 8)</u> | Manufatti precari | pag.89 |
| <u>ART. 9)</u> | Parco Fluviale | pag.89 |
| <u>ART. 10)</u> | Norme di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale | pag.91 |

PARTE IV

INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER GLI EDIFICI SCHEDATI

pag.95

COMUNE DI TERRICCIOLA
(Provincia di Pisa)

P.R.G.C.

L.R. 5/95

L.R. 1/05

REGOLAMENTO URBANISTICO

PARTE I

NORME GENERALI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

NORME GENERALI

ART. 1) FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico è redatto secondo le modalità dell' art. 28 della L.R. 5/ 1995, della L. 1150 /1942 e successive modifiche e integrazioni ed altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica, attua le indicazioni del Piano Strutturale, in armonia con gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni vincolanti definiti dallo stesso, relativamente ai Sistemi, Subsystemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari.

E' adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 2) ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Studio geologico tecnico e carta della fattibilità;
- Planimetrie:
- Quadro generale delle previsioni, scala 1:5000
- Dettaglio delle previsioni, scala 1:2000
- Schemi grafici delle prescrizioni esecutive, scala 1:2000;
- Carta dei vincoli, scala 1:10000
- Norme tecniche di attuazione.
- Schede di indagine;
- Valutazione degli effetti ambientali (V.E.A.)

Qualora venga riscontrata una incongruenza fra gli elaborati in scala 1:2000 e quelli in scala 1:5000, prevalgono le indicazioni delle tavole in scala 1:2000.

Qualora venga riscontrata nella carta dei vincoli una incongruenza tra quanto riportato nello stesso elaborato in scala 1:10.000 e le documentazioni ufficiali degli Enti preposti al vincolo, prevalgono le indicazioni di quest' ultimi.

ART. 3) VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, RELATIVE VARIANTI O INTEGRAZIONI

Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato, ma le previsioni relative:

- a) alle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968;
- b) alle aree di nuova attuazione per le quali l' intervento è subordinato alla formazione di Piano attuativo;
- c) alle infrastrutture da realizzare all' esterno dei centri abitati, decadono dopo cinque anni dall' approvazione del Regolamento Urbanistico, se non sono stati approvati i Piani attuativi o nel caso di Piani attuativi di iniziativa privata, non sia stata stipulata entro il quinquennio, la convenzione, o ancora i progetti esecutivi delle infrastrutture (art. 28, commi 4 e 5 della

L.R. 5/1995).

Tali previsioni potranno essere confermate, ovvero potranno essere ricollocate nel rispetto dei parametri generali del Piano Strutturale purchè, nei casi a) e b), siano sempre ubicate all' interno dei Limiti degli insediamenti e/o dei Limiti delle UTOE.

Varianti o integrazioni al Regolamento Urbanistico sono ammesse purché non in contrasto con il Piano Strutturale.

Non sono ammesse varianti esclusivamente normative di modifica dei parametri urbanistici, che producano un aumento del carico urbanistico.

Le varianti e/o integrazioni sono adottate ed approvate dal Consiglio Comunale con le procedure di legge (L.R. n. 1/2005).

ART. 4) CONTROLLO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico attua gli obiettivi strategici del governo del territorio stabiliti dal Piano Strutturale. Con essi si coordina il bilancio comunale, prevedendo un regime differenziato di tassazione o forme di finanziamento degli interventi privati in relazione ai diversi obiettivi e caratteri delle varie aree in cui è articolato il territorio.

Personale tecnico appositamente incaricato curerà il coordinamento interno al Comune e quello con enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi prefissati; predisporrà inoltre una relazione annuale sullo stato della pianificazione nella quale dovranno essere contenuti:

- lo stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica l' esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture anche in relazione al programma economico triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l' attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree di nuovo impianto residenziali o produttive e comunque definite;
- fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuova attuazione a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il bilancio delle abitazioni in relazione al fabbisogno ed in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e alle previsioni del Regolamento Urbanistico e alla loro avvenuta realizzazione;
- verifica l' integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull' uso e la tutela delle risorse del territorio.

ART. 5) DEFINIZIONI URBANISTICHE

Al fine dell' applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- **Sistema, Subsystema, Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.)** valgono le definizioni contenute nel Piano Strutturale.

- **Destinazione d' uso**

Per destinazione d' uso si intende la funzione prevalente o esclusiva che si può svolgere in una data area o in un edificio.

- **Resede**

E' l' area di pertinenza esclusiva di un edificio o complesso di edifici.

- **Tettoie (T)**

Rappresenta la percentuale massima di superficie fondiaria copribile con la realizzazione di tettoie di ricovero aperte.

- Comparto edificatorio

Per comparto edificatorio si intende l' area da assoggettare a Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- Superficie lorda

E' la superficie di pavimento di una unità immobiliare per ogni piano fuori terra comprensiva delle murature, vani accessori e di servizio.

- Superficie utile

E' la somma di tutti i piani misurati al netto delle murature esterne ed interne.

- Superficie utile lorda (Sul)

E' la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali al 50%, le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera superiore a ml. 2,40, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi e i terrazzi fino alla sporgenza di ml. 1,50, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, i porticati condominiali o di uso pubblico e le pertinenze come definite dal presente regolamento urbanistico. Sono escluse inoltre le superfici di murature perimetrali eccedenti spessori di cm. 30. Sono fatte salve le diverse disposizioni indicate da specifiche norme e schede di riferimento.

- Pertinenze

Fatte salve le diverse disposizioni indicate da specifiche norme e schede di riferimento, le pertinenze corrispondono a strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale e che non risultino utilizzabili autonomamente; in particolare:

logge e porticati

tettoie

un garage e un posto auto coperto fino ad un massimo di 20,00 mq. ciascuno per ogni unità immobiliare.

- Superficie territoriale (St)

E' l' area complessiva compresa in ambito territoriale oggetto di Piano urbanistico attuativo comprendente sia le superfici destinate all' edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Utilizzazione territoriale (Ut)

Rappresenta la percentuale massima di superficie lorda complessiva (somma della superfici lorde dei vari piani) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

- Superficie fondiaria (Sf)

E' la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata agli interventi edilizi e loro aree pertinenziali al netto di quelle destinate all' uso pubblico.

- Utilizzazione fondiaria (Uf)

Rappresenta la percentuale massima di superficie lorda complessiva (somma delle superfici lorde dei vari piani) realizzabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

- Superficie coperta (Sc)

E' l' area individuata dalla proiezione al suolo dell' ingombro massimo dei piani orizzontali dell' edificio; il Regolamento edilizio definirà le modalità di computo relativamente agli elementi e volumi aggettanti.

- Rapporto di copertura (RC)

Rappresenta il rapporto percentuale massimo di superficie fondiaria (Sf) copribile con le costruzioni (Sc).

- Rapporto di copertura territoriale (Rct)

Rappresenta la percentuale massima di superficie territoriale copribile con le costruzioni.

Si applica alla superficie territoriale "St" per la determinazione della superficie coperta "Sc" massima complessiva realizzabile nell' ambito del piano attuativo, considerando sia i volumi di progetto che quelli esistenti di cui si prevede il mantenimento.

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Rappresenta il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

ART. 6) ATTITUDINE ALL' EDIFICABILITA' DEI SUOLI

1) Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo studio geologico del territorio comunale facente parte integrante degli elaborati del Piano Strutturale oltre a quanto prescritto dalla carta della fattibilità e dalle norme di cui all'art.43.

2) Per gli interventi di nuova attuazione subordinati alla formazione di Piani Attuativi e comunque quando previsto nelle seguenti norme, dovrà essere sviluppata la valutazione degli effetti ambientali, come evidenziato nel Piano Strutturale e con le specifiche tecniche contenute nelle presenti norme.

3) Nelle "zone agricole fluviali", corrispondenti al "sub-sistema ambientale agricolo-fluviale" del Piano Strutturale non è consentita la realizzazione di nuovi edifici a carattere abitativo o di annesso agricolo, nonché ampliamenti che producano nuovo impegno di suolo dell' edificato esistente anche se collegati ad esigenze di conduzione del fondo, con esclusione di strutture scoperte se collegate ad attività agricole, turistico-ricettive ecc.

4) Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamenti e di ristrutturazione urbanistica da realizzare all' interno dell' ambito "B" del Fiume Sterza, conformemente agli adempimenti previsti dall' art. 7 della Deliberazione di C.R. n. 12/2000, sono subordinati all' esito delle verifiche idrauliche di dettaglio ed alla esecuzione delle necessarie opere di messa in sicurezza.

Vedi anche art.43, "Ulteriori norme sull'attitudine all'edificabilità dei suoli".

ART. 7) POTERI DI DEROGA

Il Sindaco nel rispetto delle procedure di legge, dopo Deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o per interventi derivanti da calamità naturali o sopravvenute necessità; i poteri di deroga dovranno comunque rispettare le procedure di legge e rientrare nel campo di applicazione e nel rispetto dell'art. 54 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche.

Per accertate esigenze, di persone diversamente abili, al fine di favorire il loro vivere quotidiano, si potrà autorizzare deroghe ai parametri edilizi e urbanistici del presente Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, al fine di consentire l' applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche e per l' adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze.

ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

ART. 8) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il presente Regolamento Urbanistico si attua specificatamente con interventi diretti e con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti per opere pubbliche e tutti i piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l' uso dei suoli e degli edifici.

Gli interventi diretti sono:

- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire Convenzionato;
- Permesso di costruire in sanatoria;
- Attestazione di conformità in sanatoria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, (SCIA);
- Attività edilizia libera o comunicazione inizio attività (CIAL);
- Progetti comunali esecutivi.

I Piani attuativi sono:

- Piani Particolareggiati (L. 1150/1942); L.R. 1/2005;
- Piani per l' Edilizia Economica e Popolare (L. 167/1962); art. 71 L.R. 1/2005;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L. 865/1971); art. 72 L.R. 1/2005;
- Piani di Lottizzazione (L. 1150/1942), art. 70 L.R. 1/2005;

- Piani di Recupero (L. 457/1978), art. 73 L.R. 1/2005;
- Programmi di recupero urbano o complessi di riqualificazione insediativa (L. 493/1993); art. 74 L.R. 1/2005;
- Programma di miglioramento agricolo ambientale (ex L.R. 64/1995), art. 42 L.R. 1/2005;

Le aree di nuova attuazione in espansione individuate nelle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 con specifico perimetro si attuano mediante presentazione di Piano attuativo.

Per esse sono stati definiti parametri urbanistici, quantità e standard, tutti con valore prescrittivo e nel caso di aree di nuova attuazione a funzione prevalentemente residenziale, da schemi grafici con valore indicativo.

Tali schemi grafici hanno la funzione di localizzare le infrastrutture principali, gli standard e gli spazi pubblici, in modo che l'attuazione produca un intervento organico anche in rapporto al contesto edificato.

Eventuali modifiche agli schemi grafici possono essere proposte dall'Amministrazione comunale o dai privati e valutate dalla Commissione Urbanistica o da un Collegio Tecnico di esperti.

Gli interventi si realizzano con uno o più Piani attuativi convenzionati a tutte le aree comprese nel perimetro che concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria e/o della S.U.L. per l'edificazione della zona.

Nel caso di attuazione di più Piani attuativi, deve essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale, uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio tra spazi pubblici e privati, in modo da reperire comunque gli standard urbanistici.

L'edificazione nelle aree di nuova attuazione, può attuarsi per comparto (art. 23, L.1150/1942) ed è possibile una suddivisione in sub comparti, da attuarsi anche separatamente, garantendo comunque la realizzazione degli spazi pubblici e della viabilità in misura proporzionale.

Per gli interventi di nuova edificazione nelle aree di recente formazione di completamento (art. 34 e 36) o per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, qualora, su valutazione del dirigente dell'ufficio tecnico, si riscontrino particolari esigenze per tutte quelle aree nelle quali è necessario:

- integrare o creare le opere di urbanizzazione (primaria/secondaria) a supporto dell'edificazione e valutare gli eventuali costi che l'Amministrazione deve sostenere per tali interventi;
- configurare un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per un migliore inserimento paesistico-ambientale;
- garantire un'omogeneità architettonica degli interventi,

il Sindaco, ha facoltà di richiedere, anche se non espressamente previsto dal Regolamento Urbanistico, una preventiva definizione dell'intervento con la presentazione di un progetto unitario planivolumetrico.

Il progetto, redatto secondo gli elaborati individuati e specificati dall'ufficio tecnico, è autorizzato tramite specifico permesso di costruire convenzionato ed approvato con determinazione dirigenziale previo parere della Commissione Urbanistica o Edilizia.

Approvato il progetto preliminare, si procede alla stipula della convenzione, registrata e trascritta a cura e spese del richiedente, in cui si stabiliscono i rapporti in relazione alle opere di urbanizzazione, allacci pubblici e quant'altro necessario per garantire un organico ed efficiente sviluppo dell'abitato.

ART. 9) CARATTERISTICHE DEI PIANI ATTUATIVI

I Piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale (ex art. 31 e 30, commi 4 e 8, L.R. 5/1995), art. 65 e art. 69 della L.R. 1/2005.

In rapporto agli interventi previsti possono avere i contenuti di uno o più piani o programmi elencati nell'articolo precedente.

I Piani attuativi devono rispettare le destinazioni e gli indici edilizi ed urbanistici, devono essere orientati

alle soluzioni degli schemi grafici allegati e devono contenere la verifica degli effetti ambientali.

I Piani Attuativi di iniziativa di privati su aree o su immobili devono garantire spazi a standard urbanistici previsti dalle leggi vigenti ancorché opportunamente integrati da altri standards aggiuntivi e prescritti dal Regolamento Urbanistico.

Le eventuali variazioni degli schemi grafici, devono essere comunque adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edificazione esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento.

Qualora i Piani attuativi siano in variante al Regolamento Urbanistico, potranno essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al Regolamento Urbanistico stesso.

I Piani attuativi di iniziativa pubblica dovranno comprendere:

- la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali;
- gli allineamenti edilizi;
- gli spazi di sosta, di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (fognature, rete idrica, telefonica, energia elettrica, pubblica illuminazione, verde attrezzato);
- la valutazione degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme;
- l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planimetrico degli edifici previsti;
- l'indicazioni delle aree da vincolare, da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate da elenchi catastali e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive disposizioni regionali;
- la predisposizione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

I Piani attuativi di lottizzazione sono generalmente di iniziativa privata ed hanno lo scopo di precisare nel dettaglio gli interventi per le opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori di una determinata area.

Il contenuto è analogo a quanto previsto per i piani di iniziativa pubblica con l'aggiunta, ad avvenuta approvazione del piano, della predisposizione di apposita convenzione da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti, che regolerà gli impegni e i diritti dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Nella convenzione, nel rispetto delle leggi vigenti, dovrà essere previsto:

- cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

I Piani attuativi con carattere di **Piani di recupero**, disciplinano il recupero degli immobili, complessi edilizi, isolati, aree di degrado urbanistico, interventi di ristrutturazione urbanistica, le aree di degrado geofisico.

Tali Piani devono contenere:

- gli interventi ammessi sulla base della classificazione e l'assetto di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico e gli standard urbanistici di legge;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli a carico del Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.
- gli altri studi e documenti previsti dalla L.R. n. 1/2005 e dalle altre norme di riferimento.

I Piani attuativi a carattere Turistico ricettivo, ricreativo per lo sport e il tempo libero, devono

garantire gli standards urbanistici complessivi dei comparti; ogni mq 100 di S.U.L., deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi . Le schede norma potranno prevedere parcheggi e verde, pubblici o privati ad uso pubblico, aggiuntivi ai precedenti e con specifiche convenzioni.

ART. 10) PIANI URBANISTICI ADOTTATI O IN CORSO DI ESECUZIONE

Con specifico simbolo, sono individuate in cartografia le aree regolate da uno strumento urbanistico attuativo precedentemente adottato alla data del 22/01/2003 .

Per dette aree, se convenzionate restano vigenti i parametri urbanistici, l' esecuzione delle opere di urbanizzazione e tutte le prescrizioni contenute nelle tavole di progetto e nella convenzione.

ART. 11) CONSORZI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005 e successive modifiche per i quali è ammessa l'iniziativa privata onde evitare la non redazione e realizzazione degli interventi, in applicazione dell'art. 66 della L.R. 1/2005, i proprietari dei terreni ricadenti nel piano attuativo e rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni, calcolata in base all'imponibile catastale hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il Comune in applicazione dell'art. 66 commi 2 e 3 della stessa L.R. 1/2005 avvia le procedure di legge fino al suo completamento entro il termine massimo di centottanta giorni.

ART. 12) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI

Nel caso di nuova edificazione, il rilascio della concessione è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori;

Dove l' intervento edilizio comporti l' esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente ai fabbricati
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall' atto stesso, all' esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono ;
- prescrizione di una garanzia fidejussoria.

ART. 13) CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO

Per destinazione d' uso di un edificio o di un opera, si intende l' uso e la funzione prevalente che vi si svolge.

Il cambio di destinazione d' uso è consentito nell' ambito delle destinazioni d' uso ammesse nelle singole zone, UTOE o specifiche di quest' ultime, trattate dal presente Regolamento Urbanistico.

DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

ART. 14) VIABILITA' STORICA MINORE - FORMAZIONE DEL CIRCUITO PER LE VISITE DEL TERRITORIO -

In cartografia è stata individuata la maglia della viabilità minore di carattere storico che rappresenta un elemento fondamentale di riferimento strutturale e paesaggistico che potrà essere utilizzata per dar vita ad un circuito per le visite nel territorio a carattere storico-culturale-ambientale.

Per detta viabilità si dovrà favorire la realizzazione di alberature tipiche, tali da rendere riconoscibile la struttura storica del territorio, il mantenimento dei segni e degli elementi anche di arredo urbano caratteristici del paesaggio; non sono ammesse di norma variazioni dei tracciati, allargamenti della sezione, pavimentazioni o asfaltature ma solo sistemazioni con pavimentazioni cosiddette bianche.

Il circuito e le attrezzature connesse dovrà essere realizzato con Piano attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionato, attuabile anche per stralci con iniziative singole coordinate dall'Amministrazione Comunale. Potrà essere progettato tenendo conto dei vari modi di locomozione con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro di ristoro, foresteria) da recuperare nell' ambito dell' edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio, prevalentemente lungo la rete viaria stessa.

ART. 15) INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Le infrastrutture viarie comprendono strade, svincoli, fasce di rispetto esistenti e di progetto e fanno riferimento all' art. 13 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

L' indicazione grafica della viabilità di progetto, o dei corridoi stradali, riportata in cartografia di Regolamento Urbanistico ha valore indicativo, sarà precisata nell' ambito del progetto esecutivo dell' opera nel rispetto delle leggi in materia.

Le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge vigenti e costituiscono comunque limite di inedificabilità.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, sistemazioni a verde pubblico, conservazione dello stato dei luoghi ad uso agricolo, usufruite come destinazioni d' uso delle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili, ma contribuendo all' edificazione dei lotti di appartenenza.

Tali aree possono essere oggetto di esproprio in caso di pubblica utilità.

In dette fasce può essere consentita la costruzione di viabilità di servizio e degli accessi ai lotti; a tempo determinato, con apposita convenzione, possono essere usufruite da stazioni di servizio carburanti.

E' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di acquedotti o simili.

Per gli edifici ricadenti nelle aree delle fasce di rispetto stradale, valgono le indicazioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine e dal criterio generale di classificazione, con esclusione degli ampliamenti.

Le aree non edificate saranno mantenute a spese dei proprietari, la manutenzione è resa obbligatoria per la sicurezza e il decoro dell' ambiente.

Per quanto riguarda comunque, la realizzazione degli interventi relativi alle circonvallazioni di La Rosa e Selvatelle, per le quali sono individuati i corridoi stradali comprensivi delle fasce di rispetto, dovranno essere rimandati a successivi accordi di pianificazione, a cui dovranno partecipare gli enti preposti, previa verifica e valutazione del tracciato proposto dal R.U. attraverso indagini specifiche sui flussi di traffico, sull' assetto morfologico e idraulico dell' area, nonché sui costi dell' opera, che dovranno essere valutati e concertati con la Provincia di Pisa. Per quanto riguarda gli interventi di messa in sicurezza del tratto della S.R.T. 439 "Sarzanese-Valdera" in attraversamento del centro abitato di La Sterza è già prevista la costruzione di una rotatoria e conseguenti fasce di rispetto al fine di agevolare la circolazione veicolare in detto nodo.

Per quanto riguarda gli interventi di messa in sicurezza del tratto della S.R.T. 439 "Sarzanese-Valdera" in prossimità di La sterza Vecchia si evidenzia che le modeste correzioni del tracciato possono attuarsi in

più stralci con fasi successive.

Vedi anche art.i n.6 e n.43 sull'Attitudine all'edificabilità dei suoli".

ART. 16) CIMITERO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

Sono comprese le aree occupate da cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento.

Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni), non possono avere larghezza inferiore a 100 metri all'interno delle quali è comunque vietata l'edificazione.

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni volte a realizzare:

- elementi viari;
- parcheggi scoperti, - reti idriche;
- reti fognanti;
- metanodotti, gasdotti e simili;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- manufatti amovibili in legno o materiali similari, o precari.

Per gli edifici esistenti interni alla fascia di rispetto valgono le indicazioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine e dal criterio generale di classificazione e comunque fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione degli ampliamenti.

Per gli spazi scoperti ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriali sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività agricola;
- giardinaggio;
- commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

ART. 17) FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

I nuovi fabbricati adibiti a funzioni abitative, o ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone devono rispettare, secondo quanto prescritto dal D.P.C.M. 23 aprile 1992, le seguenti distanze dalle linee elettriche aeree esterne:

- linee elettriche a 132 KV : 10 metri
- linee elettriche a 220 KV : 18 metri
- linee elettriche a 380 KV : 29 metri.

ART. 18) FASCE DI RISPETTO DELLE ZONE DI EMUNGIMENTO POZZI PER ACQUE POTABILI

Le fasce di rispetto delle zone di emungimento dei pozzi per acque potabili, sono regolate dal D.P.R. 236/1986.

In particolare si suddividono in due sottozone:

- **zona di tutela assoluta**, costituita da una fascia di metri 20 dalle opere di presa, adibita esclusivamente ad opere di presa e costruzioni di servizio, debitamente recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche;
- **zona di rispetto**, costituita da una fascia di metri 200 dalle opere di presa e/o captazione.

In tale zona sono vietate le seguenti attività:

- dispersione, ovvero emissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- spargimento di pesticidi e fertilizzanti;

- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- insediamenti di fognature e pozzi perdenti, per quelli esistenti, si adottano ove possibile, misure per il loro allontanamento.

ART. 19) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti, comprensivi delle relative fasce di rispetto. L' edificazione è consentita nel rispetto delle norme specifiche vigenti per tali attrezzature, con riguardo comunque ai valori ambientali presenti. Vedi anche art.i n.6 e n.43 sull'Attitudine all'edificabilità dei suoli".

E' ammessa, nei modi e termini di legge, la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche da parte di Enti o privati, con stipula di apposita convenzione approvata dal Comune.

In dette aree i parametri edilizi e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione delle opere in base alle comprovate esigenze degli operatori e nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti; quanto sopra deve intendersi riferito alla sola realizzazione di infrastrutture legate alla specifica destinazione d'uso.

Per l'area "F" adibita allo stoccaggio dei rifiuti destinati ad utenze domestiche e produttori di rifiuti assimilati conferiti nel centro di raccolta differenziata in località La Rosa, oltre a quanto sopra detto, per la realizzazione di edifici, e locali diversamente utilizzati valgono le seguenti disposizioni parametriche:

-Superficie Utile Lorda (Sul) massima dell'intervento mq. 500.

-H. Max. = 6,50 m.

- Distanza dalle strade = 7,50 m.

- Distanza dai confini = 5,00 m.

- Distanza dai fabbricati = 10,00 m.

- Sc= 30% di Sf

- sono ammessi locali interrati o seminterrati.

ART. 20) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Sono le parti di territorio definite dal D.M. 1444/1968 Lett. b) destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

Tali aree possono essere espropriate con divieto di costruzione a destinazione diversa.

I progetti possono essere redatti dall' Ente Pubblico o da associazioni legalmente riconosciute (singole o Enti).

Nel caso che il progetto sia redatto da un Ente diverso dall' Amministrazione Comunale, dovrà essere stipulata una apposita convenzione contenente le modalità di gestione con il mantenimento dell' uso e dell' interesse pubblico.

Nelle aree di proprietà comunale possono essere realizzate opere avente fine sociale.

Le nuove costruzioni non potranno superare l' indice di fabbricabilità massimo di 2 mc/mq. ed il rapporto di copertura non potrà superare il 40% della superficie fondiaria; l' altezza massima consentita non dovrà superare i 9.50 m..

Qualora il Regolamento Urbanistico non definisca la aree a parcheggio, le stesse dovranno essere previste all' interno dell' area in ragione commisurata alle funzioni da svolgere.

Area per attrezzature private, di interesse generale, in Via San Lazzaro;

Trasformazione di area di recente formazione di completamento e di area consolidata, in area per attrezzature private di interesse generale (sottozona "A1"), per un totale di mq 1530.

L'area per attrezzature private di interesse generale è disciplinata dalla seguente norma:

_ Sono parti di territorio destinate ad attrezzature private di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, e servizi di iniziativa privata e di uso pubblico.

I progetti possono essere redatti sia da soggetti privati che Enti.

Dovrà essere stipulata una convenzione con l'amministrazione Comunale, contenente le modalità di gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.

L'area in oggetto è normata dai seguenti indici e parametri edilizi:

-S.f.= mq 1.530

-Volume max. Realizzabile compreso dell'esistente = mc. 3.150

-H. Max. = 4.50ml

- Distanza dalle strade = 5,00 ml.

- Distanza dai confini = 5,00 ml.

- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Attuazione:

Progetto Edilizio Unitario diretto, dell'intera area, con individuazione di spazi a verde e parcheggi privati ma di uso pubblico, in ragione e commisurati alle funzioni da svolgere nell'area, alle destinazioni d'uso e alle richieste e necessità dell'Amministrazione comunale.

Area per attrezzature pubbliche e private -Terricciola (centro storico) ;

Trasformazione di una superficie pari a mq. 827,00 dell'attuale area a verde pubblico in area per attrezzature pubbliche o private.

Prescrizioni:

volume massimo consentito mc.1.500;

altezza max ml. 7,50 con la limitazione che sopra strada T.G. Del Testa si potrà prevedere un solo piano.

Sc max 40%

L'area potrà accogliere strutture pubbliche e collettive di Enti, associazioni private convenzionate, senza scopo di lucro (Onlus) con uffici, ambulatori, autorimesse e servizi.

L'edificazione potrà avvenire utilizzando materiali tradizionali, tipici del luogo e l'aspetto esteriore dell'involucro edilizio dovrà rifarsi al contesto ambientale circostante e integrarsi con l'edificato presente, quello più storico.

L'area esterna non interessata dall'edificazione dovrà essere utilizzata a giardino pubblico o di uso pubblico.

Area per attrezzature pubbliche e private in via degli Olivi;

Trasformazione di una superficie pari a mq. 420,0 dell'attuale area di recente formazione di completamento in area per attrezzature pubbliche o private.

Prescrizioni:

superficie dell'area circa mq. 420,0

volume massimo consentito mc. 420,0;

altezza max ml. 7,50 comprensivo di eventuali locali interrati o seminterrati.

Sc max 30%

L'area potrà accogliere strutture pubbliche e collettive di Enti, associazioni private convenzionate, senza scopo di lucro (Onlus) con uffici, ambulatori, autorimesse e servizi.

L'edificazione potrà avvenire utilizzando materiali tradizionali, tipici del luogo e l'aspetto esteriore dell'involucro edilizio dovrà rifarsi al contesto ambientale circostante e integrarsi con l'edificato presente. E' consentita da realizzazione di un piano interrato con antistante piazzale per automezzi.

L'area esterna, non interessata dall'edificazione dovrà essere utilizzata a giardino pubblico o di uso pubblico.

ART. 21) AREE ATTREZZATE A VERDE PUBBLICO E TEMPO LIBERO

Comprendono le aree attrezzate a verde , per il gioco e tempo libero, indicate con la lettera c) del D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale.

In tali aree oltre alle sistemazioni a verde con piantumazioni di alberi, siepi e piante in genere, è consentita la realizzazione, con progetti unitari di sistemazione, di viali pedonali o ciclabili, anche pavimentati, l'installazione di panchine, fontane, la realizzazione per le aree adibite al gioco, di limitate volumetrie per servizi, chioschi, spogliatoi, servizi igienici.

E' ammessa la realizzazione di tali spazi, anche da parte dei privati, con stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell' interesse comune.

Rimodellamento del terreno con costituzione di terrazzamenti e formazione di locali interrati al Poggio di "Il Castellare";

L'area già adibita a verde pubblico dallo strumento urbanistico vigente necessita di un intervento di riqualificazione ambientale al fine di poter dotare la frazione di Soianella di un congruo spazio a verde pubblico e al contempo attenuare con terrazzamenti la forte acclività dei versanti del poggio.

- è consentita, ai privati, la costruzione di locali interrati di privati da scavarsi o ritrovare nel poggio, in un unico corpo fabbrica e fino ad un massimo di mq. 90 di superficie utile calpestabile, aventi unico accesso e affaccio sul parcheggio pubblico esistente di via del Chianti, con destinazione commerciale di quartiere per l'esposizione e vendita di prodotti dell'artigianato locale.

ART. 22) VERDE PRIVATO

Sono le aree con giardini o parchi da conservare dove non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

In tali aree è obbligatorio il mantenimento delle piante e degli arredi di valore ambientale preesistenti. E' ammessa l'integrazione di tali elementi purchè consona all'impianto esistente.

E' inoltre consentito la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, gazebi e attrezzature per giardini, strutture pergolate di limitate dimensioni da realizzare esclusivamente con materiali tradizionali: mattoni faccia vista (per i soli piedritti), oppure in ferro e legno al naturale, con forme e dimensioni che si integrino al contesto e all'ambiente circostante.

Area a verde privato nel centro storico di Morrone;

Trasformazione di una superficie pari a mq 265,0 da area a verde, spazi aperti e parcheggi di uso pubblico in area a verde privato e spazi aperti di uso privato.

Prescrizioni:

Possibilità di realizzazione di autorimesse private interrate o semi interrate entro il perimetro murario dell'area a verde privato, il cui suolo risulta già rialzato rispetto alla quota delle strade adiacenti di oltre due metri, con atto di vincolo pertinenziale alle unità abitative di riferimento esistenti. . L'accesso a dette autorimesse dovrà essere previsto esclusivamente da via Baldi. La costruzione di dette autorimesse o anche il solo arretramento del muro del resede, sono subordinati alla sistemazione (comprensiva dell'arredo urbano) e successiva cessione al comune, della piazzetta originata con l'arretramento del muro di cinta e posta tra Via Baldi e Via dei Lecci.

ART. 23) IMPIANTI SPORTIVI

Sono le aree pubbliche o di uso pubblico, destinate ad attrezzature, impianti e edifici per attività sportive. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi, compreso la ristrutturazione urbanistica a parità di volume per le destinazioni d'uso compatibili.

In tali aree è consentito, oltre alla realizzazione di qualsiasi tipo di attrezzatura o impianto sportivo all'aperto, la realizzazione di edifici destinati a contenere impianti sportivi (palestre, piscine, tennis, pattinaggio, velodromi, locali di preparazione atletica ed altri sport) e relativi servizi di norma nel

rispetto dei seguenti limiti, salvo quanto ulteriormente previsto e specificato nelle singole UTOE o parti di esse:

- Sf = non superiore al 20% di St

- Uf = 25% di Sf

- H. = 7.00 ml.

- Distanza dai confini 5.00 ml.;- Distanza dalle strade 10.00 ml.;- Distanza dai fabbricati 10.00 ml.;- Aree a parcheggio non inferiori al 20% di Sf.

Gli impianti sportivi pubblici, possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti e privati previa stipula di apposita convenzione con il Comune. La durata della concessione sarà determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo di impianto tenendo conto del programma economico finanziario del concessionario.

Il concessionario, ferma l'osservanza della L. 10/1977, costruirà gli impianti a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale, assumendo la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, lo eserciterà per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

ART. 24) AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE-RICREATIVE-RICETTIVE

Sono le aree interne alle U.T.O.E. N° : 1 (1.1-1.2-1.3-1.4) - 4 - 19 e 10 (10a-10b-10c) per le quali valgono gli interventi e prescrizioni particolari delle stesse U.T.O.E. e delle specifiche schede norma .

ART. 25) AREE DESTINATE ALL' ISTRUZIONE

Sono comprese le aree destinate all'istruzione quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968.

Tali aree se non di proprietà comunale sono soggette ad esproprio.

La destinazione è vincolata e gli interventi spettano esclusivamente alla Pubblica Amministrazione.

ART. 26) AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

I parcheggi pubblici sono le aree definite con la lettera d) del D.M. 1444/1968.

I parcheggi previsti nelle tavole di Regolamento Urbanistico, potranno subire, in sede di progettazione esecutiva, modeste variazioni e adeguamenti per specifiche esigenze.

Nei parcheggi superiori a 600 mq., dovranno essere previste sistemazioni a verde con alberature e aiuole e garantire una adeguata permeabilità nel rispetto della Delibera G.R. 230/1994.

Gli spazi a parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati, non dovranno occupare più del 60% delle aree scoperte, al fine di garantire la possibilità di realizzare adeguate sistemazioni a verde.

ART. 27) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

I distributori di carburante sono confermati nella loro localizzazione e dimensioni attuali; sarà possibile modificare ubicazione e caratteristiche degli stessi con specifico programma di settore approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 28) LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE

E' il limite dei centri abitati, necessario al riequilibrio e alla riorganizzazione degli stessi e precisato in cartografia con apposito perimetro. Coincide di norma con il limite delle UTOE del Piano Strutturale, eventualmente modificato sulla base di più approfondite e precise letture cartografiche, tenendo conto dei segni presenti sul territorio e su elementi riconoscibili quali la viabilità, quote altimetriche, argini, sentieri ecc..

La definizione del limite dei centri abitati costituisce una identità all' assetto urbano e circoscrive l' ambito entro il quale si collocano le aree di nuova attuazione in espansione, completamente nonché le aree di rispetto che si integrano paesaggisticamente con l' abitato, definite nel successivo art. 31.

All' interno del limite degli insediamenti possono ricollocarsi previsioni di aree di nuova attuazione, una volta decadute quelle nelle quali non è avvenuta l' attuazione nei cinque anni (vedi art. 3) e che non sono state riconfermate.

Nelle aree agricole interne al limite degli insediamenti, si applica quanto disposto dalla disciplina del territorio rurale parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

Dette aree possono inoltre essere oggetto della ricollocazione di previsioni come detto al punto precedente.

ART. 29) CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

In base ai loro caratteri tipologici, architettonici, ambientali e all' epoca di costruzione, gli edifici dell' intero territorio comunale sono stati classificati in:

- di rilevante valore architettonico e ambientale "RV";
- di valore architettonico e ambientale "V";
- di minor valore storico ambientale "MV1" e "MV2";
- privi di valore architettonico e ambientale "N".

ART. 29.1) Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale:

sono quegli edifici classificati "RV" e corrispondenti a manufatti edilizi notificati di interesse storico o artistico di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali che sostituisce le Leggi 1089/39, 1497/39, 431/85) ed altri ad essi assimilati, edifici elencati nelle invariati strutturali di tutela di cui all' art. 11 del Piano Strutturale, che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale ed ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

In essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, secondo quanto specificato al successivo art. 30 delle presenti norme.

ART. 29.2) Edifici di valore architettonico e ambientale:

sono quegli edifici classificati "V" e corrispondenti a manufatti edilizi storicamente consolidati, edifici elencati nelle invariati strutturali di tutela di cui all' art. 11 del Piano Strutturale, risultanti di valore architettonico, ambientale e contestuale, che non presentano significative alterazioni degli elementi costruttivi e decorativi e che per caratteristiche tipologiche e/o architettoniche concorrono alla formazione del tessuto edilizio.

In essi sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche interventi di ristrutturazione edilizia "V", secondo quanto specificato al successivo art. 30 della presenti norme.

ART. 29.3) Edifici di minor valore storico ed ambientale:

sono quegli edifici classificati "MV" e corrispondenti a manufatti edilizi di minor valore architettonico, tipologico e contestuale, edifici che se pur di impianto storico presentano minor valore della facciata e della tipologia con alterazioni più o meno rilevanti che completano il contesto storico; essi si suddividono in edifici classificati "MV1" e "MV2" in funzione del grado di alterazione.

Per gli edifici classificati "MV1" sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia "V", anche interventi di ristrutturazione edilizia "MV1", secondo quanto specificato al successivo art. 30 delle presenti norme.

Per gli edifici classificati "MV2" sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia "V" e ristrutturazione edilizia "MV1", anche interventi di ristrutturazione edilizia "MV2", secondo quanto specificato al successivo art. 30 delle presenti norme.

ART. 29.4) Edifici privi di valore architettonico ed ambientale :

sono quegli edifici classificati "N" e corrispondono ad edifici di più recente formazione, estranei ai caratteri architettonici, tipologici del tessuto edificato, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

In essi sono ammessi, oltre a tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia "Ra" , anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

ART. 30) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Fatte salve le eventuali diverse prescrizioni delle singole schede norma e del registro dei fabbricati censiti che costituiscono parte integrante delle presenti norme, e a queste prevalgono o si integrano, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi e che fanno anche riferimento alle definizioni della L.R. , n.1/2005 e succ. modifiche essi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia "V", "MV1" e "MV2";
- Ristrutturazione edilizia "Ra" o Sostituzione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Ricostruzione;
- Ampliamento.

ART. 30.1) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli esclusivamente rivolti alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, tali interventi non possono comportare modifiche ed alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Possono considerarsi interventi di manutenzione ordinaria:

- Rifacimento parziale di pavimenti interni ed esterni se con stessi materiali;
- Rinnovamento degli impianti igienico sanitari con semplice sostituzione di rivestimenti e apparecchi sanitari;
- Ripulitura della facciata con ripresa di intonaci e della coloritura se nella tinta e nel tono originario;
- Ripulitura del manto di copertura con parziale sostituzione, se con uguale materiale.

ART. 30.2) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare sostanziali alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, nè l'introduzione di nuovi orizzontamenti, nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Per gli edifici di tipo "RV" e "V" l'intervento di manutenzione straordinaria deve comunque rispettare le limitazioni fissate dagli interventi di Restauro conservativo "R" e Ristrutturazione edilizia "Re" per gli edifici di tipo "V".

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati nel rispetto della L. 02.02.1974 n. 64 e relative norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate con D.M. 16.01.1996 e successive modificazioni e integrazioni.

Possono considerarsi interventi di manutenzione straordinaria:

- Rinnovo e sostituzione di parti strutturali degli edifici;
- Rifacimento degli infissi esterni con sagoma e partitura originaria;

- Rifacimento di intonaci esterni e coloritura;
- Rifacimento della sistemazione esterna con la conservazione ed il ripristino degli elementi tradizionali;
- Rifacimento di pavimenti interni ed esterni;
- Rifacimento del manto di copertura;
- Installazione di materiali di isolamento nei locali di soffitta, o sottotegola;
- Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento, di ascensore, o sollevamento idrico;
- Installazione di impianti igienico sanitari nell' ambito della volumetria esistente;
- Consolidamento della struttura di fondazione ed elevazione;
- Realizzazione di aperture e chiusure interne che non modificano lo schema distributivo;
- Costruzione di vespai e scannafossi.

ART. 30.3) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici eseguiti mutando gli elementi tipologici e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici stessi, ancorchè recenti.

L'intervento di restauro comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici, o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il risanamento conservativo è finalizzato a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Esso comporta anche la individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Il restauro e il risanamento conservativo comprendono in particolare:

- la ricostruzione filologica delle parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- la conservazione o la ricostituzione, ove alterato ma reversibile, dell'impianto distributivo originario;
- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, alle pitture murali, ai manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, ecc., agli infissi di pregio e agli elementi di distribuzione verticali;
- la ricomposizione delle facciate che hanno subito trasformazioni incoerenti del sistema delle aperture e dell'apparato decorativo.
- modifiche allo schema distributivo interno alle unità che non implicino alterazioni delle parti di maggior interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;
- interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza irreversibilmente alterate rispetto all'impianto originario.

Tali opere non possono comportare alterazioni del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi

significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano, ad esso connessi.

Prescrizioni vincolanti l'intervento:

- demolizione degli elementi superfetativi esistenti;
- conservazione o ripristino da superfetazioni degli spazi aperti: corti, piazzali, orti, giardini, chioschi;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, edicole, ecc..

ART. 30.4) Ristrutturazione edilizia "V"

Gli interventi comprendono: opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con possibilità di frazionamenti e accorpamenti per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio, che non ne sconvolgano l'impianto distributivo, senza alterazione dei volumi e superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Gli interventi ammessi comprendono inoltre l'introduzione nelle U.I. abitative esistenti di un servizio igienico e di cucina purchè in vano proprio e all'interno del volume esistente, con possibilità di aperture di vani porta nelle sole strutture verticali non portanti interne al solo fine di consentire l'accesso a detti servizi.

Sono comprese inoltre limitate modifiche del sistema delle finestrate esistenti dei soli prospetti tergalì, motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purchè compatibili con la classificazione degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo ed architettonico dei prospetti interessati.

Prescrizioni vincolanti l'intervento:

- mantenimento o rifacimento del corpo scala nella posizione e nella forma originaria;
- mantenimento e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e delle facciate;
- mantenimento e/o ripristino delle volte e dei solai in legno in vista se esistenti o occultati.
- demolizione degli elementi superfetativi esistenti;
- conservazione o ripristino da superfetazioni degli spazi aperti: corti, piazzali, orti, giardini, chioschi;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, edicole, ecc..

ART. 30.5) Ristrutturazione edilizia "MV1"

Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia "V", comprendono: opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti e accorpamenti, da realizzare con opere di semplici tramezzature e/o con modifiche non sostanziali agli elementi verticali anche strutturali, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici eccetto che per le specifiche di cui al successivo punto c).

Comprendono inoltre limitate modifiche del sistema delle finestrate, motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purchè compatibili con la classificazione degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo ed architettonico dei prospetti interessati.

Sono inoltre ammesse le seguenti opere:

- a) la demolizione e la ricostruzione del sistema di scale interne utilizzando tipologie e materiali adeguati alla tipologia dell'edificio;
- b) il rifacimento dei solai senza modificare la posizione originaria;
- c) l'aumento volumetrico per gli edifici principali, a funzione prevalentemente abitativa, relativo al recupero, ai soli fini abitativi e senza che siano costituite nuove unità immobiliari, dell'ultimo piano sottotetto per consolidamento e adeguamenti igienico-sanitari fino ad un massimo di 50 cm., misurati dal piano di calpestio del solaio all'intradosso del sottotetto e mantenendo inalterata l'inclinazione originaria delle falde, se non esplicitamente escluso dalle indicazioni di intervento dedotte dalle schede di indagine ed allegate al Regolamento Urbanistico.

Prescrizioni vincolanti l'intervento:

- mantenimento e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e delle facciate;
- ripristino e/o rifacimento delle volte e dei solai in legno in vista se esistenti o occultati;
- conservazione o ripristino da superfetazioni degli spazi aperti: corti, piazzali, orti, giardini, chioschi;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, edicole, ecc..

ART. 30.6) Ristrutturazione edilizia "MV2"

Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia "V" e "MV1", comprendono : opere che comportino la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell' edificio, fino allo svuotamento dell' involucro edilizio, senza aumento della superficie coperta lorda e della volumetria esistente eccetto che per i casi specificati successivamente.

In particolare tali interventi oltre ad un diverso posizionamento dei solai, comprendono qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

E' ricompresa nella categoria la variazione di numero e di superficie delle unità funzionali costituenti l'edificio.

Per gli edifici nei quali è ammesso tale intervento previa demolizione di volumi secondari che costituiscono elemento di degrado nel resede se presenti, sono consentiti, se non esplicitamente escluso dalle indicazioni di intervento dedotte dalle schede di indagine ed allegate al Regolamento Urbanistico, incrementi di superficie utile una tantum, fino ad un massimo di mq. 20 per unità abitativa esistente all' approvazione del Piano Strutturale.

Tale incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell' edificio e comunque svilupparsi nelle parti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi compositivi e di finitura di pregio, sia delle facciate che degli interni; in ogni caso è fatto divieto di interessare con nuovi orizzontamenti - ancorchè arretrati- le aperture esistenti che si conservano o di progetto.

Prescrizioni vincolanti l'intervento:

- mantenimento e/o ripristino degli elementi tipici tradizionali della configurazione architettonica dei fronti, comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali esistenti;
- ripristino e/o ricostruzione delle volte e dei solai in legno in vista se esistenti o occultati;
- conservazione o ripristino da superfetazioni degli spazi aperti: corti, piazzali, orti, giardini, chioschi;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, edicole, ecc..

ART. 30.7) Ristrutturazione edilizia "Ra" o di Sostituzione Edilizia

La Ristrutturazione edilizia "Ra" equiparabile alla Sostituzione Edilizia comprende tutti gli interventi fino alla totale demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione nel rispetto dell' originario assetto planivolumetrico. La normativa di riferimento risulta essere quella prevista dalla L.R. 1/2005 e succ. modifiche.

L' attuazione degli interventi di Ristrutturazione edilizia "Ra" o Sostituzione edilizia è subordinata alla redazione di un progetto che comprenda l'individuazione e la sistemazione dell'intera area pertinenziale dell'intera unità edilizia.

Prescrizioni, vincolanti

A tal fine ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l' intera struttura immobiliare, nonché individuare l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento liquami, la viabilità e gli accessi, i sistemi di riscaldamento, illuminazione, le sistemazioni esterne che si intendono realizzare e tutti gli interventi da effettuare sul fondo di pertinenza;

- gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura(intonaci, infissi, manti di copertura ecc.) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento che determini disordine visivo.
- tutti gli interventi che comportano la costituzione di nuovi alloggi a carattere residenziale, dovranno

prevedere un rapporto illumino-tecnico per ogni singolo ambiente non inferiore ad 1/8 della superficie di calpestio del locale di abitazione.

ART. 30.8) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica "RU" sono quelli rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica dell' assetto degli edifici, degli isolati, della rete stradale e della dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione e dei servizi a rete, fatto salvo quanto prescritto in termini di parametri urbanistici dalla presente norma.

Per ristrutturazione urbanistica si intendono le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica del singolo edificio attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione di fabbricati anche con spostamenti nell' ambito del resede di pertinenza nel rispetto del volume originario, delle distanze minime dai fabbricati non inferiore a 10 ml., dai confini e dalle strade non inferiore a 5 ml.; tutto ciò nella logica di ricontestualizzazione morfologica, architettonica e ambientale degli edifici stessi.

L' attuazione degli interventi di Ristrutturazione edilizia "Ra" e Ristrutturazione urbanistica "RU" è subordinata alla redazione di un progetto globale sull' intera unità edilizia.

A tal fine ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l' intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive di rete di approvvigionamento idrico, schema di smaltimento liquami, viabilità, accessi, illuminazione esterna, sistemazioni esterne che si intendono realizzare e tutti gli interventi da effettuare sul fondo di pertinenza.

Prescrizioni, vincolanti gli interventi di Ristrutturazione edilizia "Ra" e Ristrutturazione Urbanistica "RU"

L' attuazione di entrambi gli interventi è subordinata alla redazione di un progetto globale sull' intera unità edilizia.

A tal fine ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l' intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive di rete di approvvigionamento idrico, schema di smaltimento liquami, viabilità, accessi, illuminazione esterna, sistemazioni esterne che si intendono realizzare e tutti gli interventi da effettuare sul fondo di pertinenza;

- gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura(intonaci, infissi, manti di copertura ecc.) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e non, e dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento che determini disordine visivo.

–tutti gli interventi che comportano la costituzione di nuovi alloggi a carattere residenziale, dovranno prevedere un rapporto illumino-tecnico per ogni singolo ambiente non inferiore ad 1/8 della superficie di calpestio del locale di abitazione.

ART. 30.9) Demolizione

L' eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti senza ricostruzione.

ART. 30.10) Ricostruzione

La realizzazione di un manufatto edilizio, o di sue parti, precedentemente demolito, anche su suolo reso libero, o di parti di un manufatto edilizio, fondatamente ritenuti preesistenti a crolli e/o demolizioni.

ART. 30.11) Ampliamento

La realizzazione di volumi aggiuntivi che modificano i volumi di un manufatto edilizio esistente e ne integrano gli usi.

ART. 31) AREE DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI

Comprendono le aree che per la loro vicinanza all' abitato, rivestono valore paesaggistico di rispetto ai centri abitati e pertanto non vi sono consentiti interventi di nuova edificazione anche se collegati ad esigenze di conduzione del fondo.

In tali aree sono ammessi interventi di messa in sicurezza del territorio e tutte le azioni tese al miglioramento ambientale per la salvaguardia delle risorse naturali paesaggistiche, in particolare:

- manutenzione e ripristino della struttura agraria tradizionale con il rispetto delle trame della viabilità poderale e delle connesse sistemazioni idrauliche;

- manutenzione degli esistenti tracciati della viabilità poderale per i quali non è ammessa l' asfaltatura nè la pavimentazione;

formazione di orti finalizzati anche all' autoconsumo.

In dette aree, limitatamente alle parti ricadenti in prossimità dell' edificato esistente o di nuova edificazione di lotti attigui, e facenti parte del resede o pertinenza di detti immobili sono consentite sistemazioni esterne quali: muri a retta, recinzioni, terrazzamenti, sistemazione a verde, strutture pergolate, piscine di dimensioni non superiori a mq. 50 per le residenze e mq. 75 per le attività di tipo agriturismo e turistico, limitati spazi di sosta e manovra senza alterare significativamente la morfologia dei luoghi.

Già interventi di sistemazioni esterne dovranno comunque essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali che non deturpino i caratteri del paesaggio; in particolare i muri a retta dovranno essere rivestiti in pietra.

Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine, nel rispetto del criterio di classificazione stabilito dal precedente art. 29 nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nell' art. 33 con le seguenti limitazioni:

per gli edifici esistenti principali a funzione prevalentemente abitativa classificati "privi di valore architettonico-ambientale N", sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "MV2".

Per i manufatti secondari esistenti non schedati, interni al resede di pertinenza di edifici principali a funzione prevalentemente abitativa, se assentiti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume mediante accorpamento all' edificio principale, purchè tale intervento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso edificio principale e che il progetto sia accompagnato da una riqualificazione complessiva dell' area attraverso l' eliminazione di ogni elemento di degrado.

Per i soli manufatti secondari esistenti e in muratura aventi superficie utile netta di almeno mq. 60, anche se isolati ma interni all' area di rispetto ai centri abitati, se assentiti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Per detti edifici è ammesso il cambio di destinazione d' uso nell' ambito delle volumetrie esistenti in residenziale e/o strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000, fino ad una sola unità immobiliare.

ART. 32) AREE STORICHE

Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico documentale assimilabili alle zone A del D.M. 1444/68.

Sono definite nel Piano Strutturale (vedi art.11) e sono individuate in cartografia con apposito perimetro e campitura con riferimento alla schedatura degli edifici.

La destinazione degli edifici ricadenti in tali aree è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali, assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali al dettaglio, direzionali, di trasformazione di prodotti agricoli e artigianali di servizio, artigianali quando non comportano inconvenienti alla residenza in termini di rumore, esalazioni,

fumi e smaltimenti di sostanze nocive, ecc.. entro i limiti delle specifiche leggi in materia.

I **nuclei urbani storici** (centri storici) e gli **insediamenti storici non urbani** sono perimetrati come aree soggette a Piano Particolareggiato esecutivo, in assenza del quale valgono le indicazioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine e specificati secondo il criterio generale di classificazione di cui all' art. 29, con la limitazione che, se non specificatamente previsto dalle suddette schede, non vengano applicati gli ampliamenti volumetrici una tantum contemplati negli interventi di Ristrutturazione edilizia.

Per l' esecuzione di interventi edilizi sugli immobili non espressamente specificati nelle indicazioni di intervento di cui sopra, si dovrà fare riferimento a quanto più dettagliatamente specificato nelle N.T.A. dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica elaborati per i Centri Storici di Terricciola e Morrone.

I piani dovranno tener conto della rilettura dei processi storici tipologici in modo da riconoscere, nella elaborazione del progetto, tenendo in considerazione le esigenze ed usi in atto, le regole edilizie all' origine del carattere dei luoghi.

I piani dovranno individuare gli interventi ammessi, verificando la disciplina vigente e prevedere demolizioni, ripristini e ampliamenti senza tuttavia prescindere dal reperimento di standards urbanistici ed il riordino di spazi pubblici.

Per i centri storici di Terricciola, Morrone, Soiana, Soianella, La Chientina e Casanova a fronte dell' elaborazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica, vale la disciplina contenuta negli strumenti attuativi stessi, costituiti dalle tavole di progetto, NTA, schede con relativi interventi ivi previsti.

Per tutti gli edifici dei centri storici dove sussistono condizioni consolidate e per i quali sono ammesse categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia "MV1", è consentito, in deroga ai requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975:

per tutti i locali d' abitazione:

- eccettuati i servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, una superficie finestrata apribile e illuminante non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento;

Per i vani sottotetto:

- altezza utile media dei locali adibiti o da adibire ad abitazione di ml. 2,40 e di ml. 2,20 per i locali adibiti o da adibire a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli;

Per i vani a Piano Terra:

altezza minima interna dei locali adibiti o da adibire ad uffici, attività artigianali di servizio e non e commerciali di ml. 2,40 e di ml. 2,20 per i corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

ART. 33) AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI STORICI

Sono le aree individuate nei centri abitati riconosciute proprie dell' edificato storico, contraddistinte da orti, giardini, piazzali, corti, resedi in genere.

Per esse valgono criteri di riqualificazione con le seguenti prescrizioni:

- conservazione degli elementi architettonici isolati di pregio quali fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni;
- conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Fatto salvo quanto previsto dalle schede di indagine dei singoli edifici esistenti, qualora nelle aree di pertinenza di edifici storici siano compresi edifici classificati "privi di valore architettonico e ambientale N", per essi sono ammessi, oltre a tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia "MV2", anche interventi di ristrutturazione urbanistica, previa demolizione e ricostruzione a parità di volume, subordinati alla formazione di Piano di recupero esteso a tutta l' area di pertinenza di edifici storici, tale

intervento dovrà comunque armonizzarsi con le tipologie e le forme dell' edificato circostante.

Per i manufatti secondari non schedati interni all' area di pertinenza di edifici storici, se assentiti, e solo dietro presentazione di idonea documentazione comprovante l' assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume.

La ricostruzione potrà avvenire anche mediante accorpamento di volumi originariamente appartenuti a manufatti distinti, nonchè attraverso l' accorpamento ad edifici principali di minor valore storico ambientale "MV2" e "privi di valore architettonico ambientale", purchè tale intervento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso edificio principale e che il progetto sia accompagnato da una riqualificazione complessiva dell' area attraverso l' eliminazione di ogni elemento di degrado.

Qualora nell' area di pertinenza di edifici storici siano compresi edifici di rilevante valore storico ambientale "RV" e di valore storico ambientale "V", l' intervento di accorpamento di volumi originariamente appartenuti a manufatti distinti è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero esteso a tutta l' area di pertinenza di edifici storici.

ART. 34) AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE

Sono le parti di territorio edificate o con lotti liberi il cui carattere è determinato da un' edilizia varia nelle quali vi è l' esigenza di migliorare la qualità urbana ed i servizi.

Sono individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/68.

La destinazione è prevalentemente residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse come uffici, servizi, attività direzionali, culturali, ricettive, ristorazione, artigianali che non comportino inconvenienti alla residenza.

Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni urbanistiche sono consentite le destinazioni connesse di cui sopra fino al 50% del volume totale, con il rispetto degli standard di legge.

Nelle aree dove sono presenti alla data di approvazione del R.U., funzioni connesse alla residenza, sono consentiti interventi di nuova edificazione, ampliamenti e ristrutturazioni urbanistiche, utilizzando anche l' intera volumetria per le sole attività.

Per i nuovi edifici anche se ricostruiti, non è vincolante l' allineamento ai fabbricati adiacenti, la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 m., tra i fabbricati 10 m. o in aderenza previo accordo tra i confinanti.

Nel caso di nuova edificazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria oppure alla disponibilità del/i richiedente/i al completamento delle stesse.

L' Amministrazione Comunale può, per il necessario completamento di infrastrutture e standard, individuare ambiti dove intervenire con preventivo progetto planivolumetrico soggetto a concessione convenzionata (art.9).

E' inoltre consentito su dette aree, dietro specifica richiesta dell' Amministrazione Comunale, USL, Soprintendenza ed altri Enti competenti, la realizzazione, oltre le volumetrie consentite dagli indici edilizi di zona, di elementi architettonici quali tettoie, coperture, scale esterne con tipologia colonica e quant' altro necessario ai fini di un miglioramento igienico ed estetico dell' edificio nonché, di un suo migliore inserimento nell' ambiente circostante. Per gli interventi vedi anche art.i n.6 e n.43 sull' "Attitudine all' edificabilità dei suoli".

Tali aree sono suddivise in due sottozone:

- Aree consolidate;
- Aree di recente formazione di completamento.

Aree consolidate

Si intendono le parti di territorio risultanti urbanizzate ed edificate con consistenza e caratteristiche di insediamento urbano prevalentemente esistenti al 1950-54.

In dette aree sono consentiti con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nei lotti liberi residui o parzialmente edificati nel rispetto dei seguenti parametri:

- If. 2,00 mc/mq.
- RC. 30%
- H. m. 8,50.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà comunque essere garantita la conservazione degli elementi compositivi e di finitura di pregio di facciata.

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso:

- a) in deroga ai parametri di cui sopra, l' accorpamento all' edificio principale di volumi secondari, se assentiti, presenti nel resede, fino ad un massimo di 40 mq. di superficie utile per unità abitativa, per un'altezza massima pari all' altezza dell' edificio principale, previa la loro demolizione; l' incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia, le forme e le caratteristiche architettoniche dell' edificio principale e comunque di norma non svilupparsi sulla facciata principale prospiciente la viabilità pubblica;
- b) la demolizione e la ricostruzione, anche in forma accorpata, di volumi secondari presenti nel resede, a parità di volume e nel rispetto delle altezze esistenti, previa la loro demolizione.

In tutti i casi dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati attigui e nel caso di nuove volumetrie, escluso che per i volumi tecnici, gli spazi a parcheggio previsti dalla legislazione vigente ed il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. 230/1994.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d' uso, nell' ambito delle destinazioni ammesse dal presente articolo.

Aree di recente formazione di completamento

Sono le parti di territorio risultanti urbanizzate ed edificate successivamente al 1950-54, con consistenza e caratteristiche di insediamento urbano ed extraurbano.

In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If. 1,5 mc/mq.
- R.C. 30%
- H. 8.50 m.

- L'Area di recente formazione di completamento (via degli olivi variante n.13 adozione) di mq. 560,0 circa e interessata già dalla presenza di un edificio privo di qualsiasi valore architettonico e ambientale destinato alla demolizione mantiene la disciplina delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.; vedasi art. 34, AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO con le seguenti e particolari prescrizioni vincolanti:

- E' consentita la realizzazione di un solo edificio;
- Altezza massima dell'edificio ml. 7,50.

- Area di recente formazione di completamento in via Andrea Baldi (via Andrea Baldi variante n.8 adozione). Trasformazione dell'attuale "area di rispetto ai centri abitati", in area edificabile di recente formazione di completamento per mq 358,0, in estensione all'esistente zona edificabile.

Prescrizioni:

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione, o comunque in caso di rendere abitabili o agibili i manufatti esistenti, gli interventi sono subordinati alla esecuzione degli interventi di consolidamento e messa in sicurezza secondo quanto esplicitato nell'indagine geologico-tecnica delle

presenti varianti.

- a) in fase di progetto, in funzione del consolidamento, si dovrà prevedere un sistema di monitoraggio per ulteriore controllo sull'efficacia del consolidamento nel tempo.
- b) La realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza dovranno in ogni caso non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti ed essere integrati dalla predisposizione di un sistema di monitoraggio atto a valutare l'evoluzione dei fenomeni di dissesto consolidati; tale sistema dovrà essere definito in funzione della tipologia di intervento adottata in fase di progetto.
- c) La fattibilità degli interventi previsti è inoltre subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità delle opere di consolidamento previste.

ART. 35) AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALI

Sono le parti di territorio, interne al limite degli insediamenti destinate alla nuova edificazione, individuate in cartografia con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone C del D.M. 1444/1968.

Si attuano tramite Piani attuativi. Nell' ambito di tali aree, l' Amministrazione Comunale potrà individuare le parti da destinare ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare convenzionata o sovvenzionata, secondo la L. 167/1962 e 865/1971 e successive modifiche e integrazioni.

In tali aree dovranno essere sviluppate le verifiche degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme;

Le destinazioni d' uso sono residenziali, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

Gli interventi dovranno rispettare le destinazioni, caratteristiche, quantità di standard e parametri, specificati per ogni UTOE nei successivi articoli e dovranno essere orientati dagli schemi grafici allegati.

ART. 36) AREE PRODUTTIVE

Sono le parti di territorio edificate o di nuova edificazione destinate ad attività produttive o ad esse assimilate, sono individuate con apposito perimetro e sono assimilate alle zone D del D.M. 1444/1968.

Le destinazioni d' uso ammesse sono: artigianale, industriale, commerciale e per la distribuzione, magazzini, attrezzature di servizio, compreso spazi per uffici, laboratori, mostre e quant' altro connesso con le attività produttive e specificatamente previsto nelle singole sottozone ed UTOE. [Il cambio d'uso in residenziale degli edifici esistenti o parti di essi è ammesso in quote limitate e in specifiche sottozone](#)

Sono esclusi gli insediamenti di attività insalubri, nocive ed inquinanti.

Tali aree sono suddivise in quattro sottozone:

- D1) Aree produttive in piccole zone;
- D2) Aree produttive di completamento;
- D3) Aree produttive di nuova attuazione;
- D4) Aree produttive per attività pericolose.

1) D1 Produttive in piccole zone

Sono costituite da edifici ed aree localizzati prevalentemente in piccole zone all' interno del tessuto residenziale nonché ai limiti dell' abitato.

In tali aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- R.C. 50% di " Sf ";
- U.f. 80% di "Sf";
- H. 9,00 ml. (con deroghe per volumi tecnici);
- Distanza dai confini 5,00 ml.;
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml.;

- Distanza dalle strade 5,00 ml.

- T. 10% di "S.f.". dove la dotazione di T (tettoie) è da considerare aggiuntiva alle superfici scaturite dal calcolo del R.C. e dell' U.f. ;

Gli interventi di nuova edificazione, in eventuali lotti liberi individuati catastalmente, sono consentiti solo nel caso che questi non siano già stati conteggiati per determinare una volumetria precedente. Per gli interventi vedi anche art.i n.6 e n.43 sull'Attitudine all'edificabilità dei suoli".

Per l' edificato esistente a funzione produttiva, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risulta con una Utilizzazione fondiaria pari o maggiore di quella consentita dalle presenti norme, sono ammessi, anche per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici, indotti dall' aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 5% dell' U.f., nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona.

Oltre alle destinazioni d' uso di cui alla precedente norma generale, in considerazione della vicinanza di tali aree al contesto residenziale, sono ammesse destinazioni d' uso promiscue di commerciale/residenziale, in un rapporto reciproco che può raggiungere il 50%, nel rispetto dei parametri edilizi dell' area.

In considerazione del punto precedente, anche per i fabbricati esistenti, è data la possibilità di riconversione della destinazione d' uso da artigianale a commerciale/residenziale, in un rapporto reciproco che può raggiungere il 50%, mediante interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che possono prevedere anche la demolizione in tutto o in parte dei corpi di fabbrica e la loro riutilizzazione nel rispetto dei parametri edilizi dell' area o a parità di superficie lorda dei fabbricati esistenti nello stesso lotto.

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d' uso da produttivo a commerciale/residenziale, in un rapporto reciproco che può raggiungere il 50%, dovranno in ogni caso essere garantiti spazi a parcheggio secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente per le destinazioni d' uso previste.

Sono individuate con apposito perimetro le aree per le quali il cambio di destinazione d' uso da artigianale a commerciale/residenziale nel rapporto reciproco del 50%, è ammesso con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante predisposizione di Piano di recupero esteso a tutta l' area, nei limiti stabiliti dai parametri edilizi dell' area o a parità di superficie lorda dei fabbricati esistenti e per un altezza massima di 8,50 ml.

Detto Piano attuativo dovrà tener conto del soddisfacimento degli standard come per legge in funzione delle diverse destinazioni d' uso previste e sviluppare la verifica degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme.

2) D2 Produttive di completamento

Sono le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare al completamento.

In tali aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- R.C. 50% di " Sf ";

- U.f. 70% di "Sf ";

- H. 10,00 ml. (con deroghe per volumi tecnici);

- Distanza dai confini 5,00 ml.;

- Distanza dai fabbricati 10,00 ml.;

- Distanza dalle strade 5,00 ml..

- T. = 10% di "Sf".dove la dotazione di T (tettoie) è da considerare aggiuntiva alle superfici scaturite dal calcolo del R.C. e dell' U.f.;

Gli interventi di nuova edificazione, in eventuali lotti liberi individuati catastalmente, sono consentiti solo nel caso che questi non siano già stati conteggiati per determinare una volumetria precedente. Per gli interventi vedi anche art.i n.6 e n.43 sull'Attitudine all'edificabilità dei suoli".

Per l'edificato esistente a funzione residenziale non sono consentiti: frazionamenti per la creazione di altre unità abitative e ampliamenti tranne che per i seguenti locali, accessori e volumi tecnici:

- 1) ogni abitazione esistente sprovvista di locale garage può dotarsi di una autorimessa di mq. 20 di superficie utile calpestabile e altezza interna non superiore a m.2,40, senza privare dello spazio costruito di altre attività per tale utilizzo. Detto incremento una tantum di superficie e di volume è dato in deroga agli indici di zona e dovrà essere legato all'abitazione quale pertinenza con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto;
- 2) ogni abitazione esistente potrà realizzare spazi scoperti quali: balconi in aggetto, lastrici solari e terrazze a tasca nei tetti fino ad un massimo del 30% della propria superficie lorda;
- 3) ogni abitazione esistente potrà realizzare i volumi tecnici previsti dal regolamento edilizio, nella misura strettamente necessaria a contenere gli impianti e quando sia dimostrata l'impossibilità di collocamento degli stessi entro il corpo dell'edificio.

Per l'edificato esistente a funzione produttiva, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risulta con una Utilizzazione fondiaria pari o maggiore di quella consentita dalle presenti norme, sono ammessi, anche per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 5% dell' U.f., nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona.

Oltre alle destinazioni d' uso di cui alla precedente norma generale in tali zone sono ammesse attività di ristorazione e terziario (uffici, banche, studi professionali, ecc..) che non potranno comunque occupare una volumetria superiore al 30% della volumetria destinata all' attività principale

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d' uso dovranno in ogni caso essere garantiti spazi a parcheggio secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente per le destinazioni d' uso previste.

Sono individuate con apposito perimetro (tratteggio viola marcato) le aree per le quali, sui fabbricati esistenti, in cui siano già presenti unità immobiliari di tipo abitativo alla data di efficacia e pubblicazione del R.U. sul B.U.R.T. a far data dal 11-06-2003, è consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale/direzionale in residenziale. Il mutamento di destinazione d'uso in residenziale di cui sopra è ammesso per i soli immobili risultanti fuori terra. E' fatto obbligo di presentare l'apposita relazione clima acustico, redatta in base ai criteri della DGR 857/2013, prima del rilascio dei necessari titoli abilitativi secondo i criteri previsti dalla normativa vigente e alla contestuale realizzazione delle eventuali misure di mitigazione per il fabbricato e per le aree di pertinenza o alla cessazione delle attività pregiudizievoli alla residenza stessa in termini di inquinamento acustico. Per ogni unità abitativa che si viene a costituire con il mutamento di destinazione, sono richiesti n.2 posti auto.

3) D3 Produttive di nuova attuazione

Sono le aree destinate a nuovi insediamenti di attività industriali, artigianali e commerciali.

Nell' ambito di tali aree l' Amministrazione Comunale può individuare parti riservate alla formazione di P.I.P..

All' interno di tali aree, in alcuni casi, è individuata in cartografia la viabilità da realizzare in attuazione degli interventi.

Per tali aree l' attuazione è subordinata alla formazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata

nei limiti dei seguenti parametri:

- R.C. 60% di " Sf ";
- U.t. 70% di "St";
- H. 10,00 ml. (con deroghe per volumi tecnici);
- Distanza dai confini 5,00 ml.;
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml.;
- Distanza dalle strade 10,00 ml..
- T. = 10% di "St ".dove la dotazione di T (tettoie) è da considerare aggiuntiva alle superfici scaturite dal calcolo del R.C. e dell' U.f. ;

Salvo quanto dettagliatamente specificato per ogni singola UTOE, nell' ambito dei Piani attuativi, dovrà essere prevista una dotazione non inferiore al 20% dell' intera superficie destinata a tali insediamenti (escluso sedi viarie) da destinare a standard.

I Piani attuativi dovranno altresì contenere la valutazione degli affetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le destinazioni d' uso di cui alla norma generale, oltre al terziario (uffici, banche, studi professionali, ecc.) e attività di ristorazione e bar che non potranno comunque occupare una volumetria superiore al 30% della volumetria destinata all' attività principale.

Qualora l' intervento preveda la compresenza di diverse destinazioni d' uso ammesse, gli standard urbanistici dovranno essere determinati come sommatoria dei termini risultanti applicando le disposizioni legislative per ogni diversa destinazione d' uso e comunque non potranno essere inferiori al 20% dell' intera superficie destinata a tali insediamenti (escluso sedi viarie).

4) D4 Produttive per attività pericolose

Sono le aree destinate all' insediamento di attività produttive che per la loro stessa natura sono considerate pericolose e quindi sono soggette a specifiche norme di sicurezza.

In tali aree gli interventi si attuano mediante rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni contenute nelle singole UTOE..

ART. 37) AREE A RICONVERSIONE RESIDENZIALE

Sono limitate aree edificate a destinazione artigianale, esterne alle aree urbane ma escluse dalle zone agricole, per le quali vi è l' esigenza di una riqualificazione urbanistico-ambientale e funzionale rispetto al contesto ove sono collocate.

Per dette aree, è data possibilità di riconversione dei fabbricati esistenti, da uso artigianale ad uso residenziale, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e secondo i parametri (volume urbanistico) dell'art.30.8 che precede, subordinati alla formazione di Piano di recupero esteso a tutta l' area.

Il Piano attuativo dovrà tener conto del soddisfacimento degli standard riferiti agli spazi pubblici ed aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili e dovrà sviluppare la valutazione degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme.

Inoltre dovranno essere previsti, nell' ambito del fabbricato o delle aree di pertinenza, superfici a parcheggio privato nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

In assenza di Piano attuativo con intervento diretto, su tutti i fabbricati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ART. 38) AREE TURISTICO RICETTIVE – RICREATIVE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Sono le aree destinate a strutture turistico-ricettive e/o ricreative per lo sport e il tempo libero per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprensive delle attrezzature accessorie e complementari al soggiorno dei turisti.

In tali aree si opera nel rispetto e con le modalità delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di attività turistiche.

Per dette aree salvo diversa indicazione delle puntuali norme o delle specifiche schede norma, l'intervento è subordinato alla formazione di progetto unitario mediante Piano Attuativo nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni contenute nelle singole UTOE o specifiche delle stesse, nonché delle schede norma.

In tali aree dovranno essere sviluppate le verifiche degli effetti - art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05. In assenza di Approvazione di specifici Piani Attuativi, o di diverse specifiche e indicazioni di R.U. sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e restauro.

La collocazione di eventuali nuovi fabbricati sia individuata nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti secondo il modello insediativo degli aggregati presenti nel contesto paesaggistico di riferimento.

In sede di progetto, piano attuativo o permesso di costruire devono essere effettuate verifiche e approfondimenti in merito alla gestione unitaria o individuale quando sussistono contemporaneamente diverse tipologie turistiche di tipo alberghiero o extra alberghiero della civile abitazione.

L'attuazione delle previsioni di cui alle UTOE 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 risulta subordinata all'emissione del Decreto del Segretario Generale del Bacino del F.Arno che nella fattispecie ratifichi la modifica del quadro conoscitivo del PAI sulla base dello studio idraulico del T.Sterza. Ciò con particolare riferimento alla riduzione della pericolosità in ambiti classificati nel PAI vigente a pericolosità idraulica molto elevata.

L'ammissibilità dei manufatti indicati quali ammissibili (strutture temporanee e/o aree attrezzate per la fruizione turistico ricettiva) nelle UTOE 1.1 – 1.2 – 1.4 in ambiti a pericolosità idraulica molto elevata sia soggetto di ulteriori verifiche rispetto alle disposizioni e limitazioni introdotte dalla L.R.21/2012.

–Nelle aree con tale destinazione, già previste dal P.d.F. previgente, sono ammesse:

Area turistico-ricettiva “Locanda de La Sterza” scheda norma N. 6

Trattasi di un'area comprendente già un'attività di ristorazione e ospitalità (affittacamere) pluriventennale, posta a sud del territorio Comunale sul confine con il comune di Lajatico, lungo la piana della Sterza e delimitata a sud dal torrente Sterza che ne fa il contesto paesaggistico interessante. L'attività prevalente dell'edificato esistente è di ristorazione e affittacamere.

Gli interventi ammessi dal regolamento urbanistico volgono ad incentivare l'attività in essere che assieme ad altre zone turistico ricettive limitrofe costituiscono la porta di accesso ambientale al territorio comunale sud.

Per tale area, purché rientrante in un progetto di riqualificazione ambientale, di iniziativa privata, sono ammessi interventi collegati all'uso della ristorazione e ricettività attuale oltre a Bed & Breakfast e attività ricreative all'aperto. Le realizzazioni degli ampliamenti sono attuabili con intervento soggetto a Piano di Recupero. Il progetto dovrà coinvolgere la progettazione sia dell'edificato esistente e/o di nuova edificazione che in dettaglio le sistemazioni esterne del comparto. Il progetto di cui sopra dovrà essere concordato con gli organi comunali competenti e sottoposto all'esame del Collegio Tecnico degli esperti. L'Amministrazione Comunale può chiedere nel previsto convenzionamento standards a verde e parcheggio aggiuntivi nonché l'uso pubblico regolamentato di alcuni spazi e attività.

Tutti gli interventi devono rispettare parametri e prescrizioni contenute nella scheda norma n°6.

In particolare, per l'area turistico-ricettiva “Locanda della Sterza, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, dovranno avvenire solo in sopraelevazione dell'immobile esistente e ~~sono~~ subordinati a quanto disposto dall' art. 6 punto 4) delle presenti norme.

Area turistico-ricettiva a nord dell'abitato di Selvatelle “Locanda da Carlo” scheda norma N. 1

Trattasi di un'area comprendente già un'attività di ristorazione pluriventennale, posta a nord all'interno

dell'UTOE 3 di Selvatelle, lungo la via Volterrana e delimitata a ovest da detta via e ad est dal fiume Era. L'attività prevalente dell'edificato esistente è la ristorazione.

Gli interventi ammessi valgono ad incentivare l'attività in essere prevedendone anche posti letto per l'ospitalità quali pensione, bed & Breakfast.

Per tale area, purché rientrante in un progetto di riqualificazione ambientale di iniziativa privata, sono ammessi interventi collegati all'uso della ristorazione attuale e ricettività anche per attività ricreative all'aperto. Le realizzazioni sono ammesse con intervento diretto convenzionato previa approvazione di un parere preventivo riguardante l'intera area. Il parere preventivo dovrà coinvolgere la progettazione sia dell'edificato esistente e/o di nuova edificazione che in dettaglio delle sistemazioni esterne del comparto. Il progetto di cui al parere preventivo dovrà essere concordato con gli organi comunali competenti e Qualora venga riscontrata nella carta dei vincoli una incongruenza tra quanto riportato nello stesso elaborato in scala 1:10.000 e la documentazione ufficiale in scala 1:25.000 dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, prevalgono le indicazioni di quest'ultima, sottoposto all'esame del Collegio Tecnico degli esperti. L'Amministrazione Comunale può chiedere nel previsto convenzionamento standards a verde e parcheggio nonché l'uso pubblico regolamentato di alcuni spazi e attività.

Tutti gli interventi devono rispettare parametri e prescrizioni contenute nella scheda norma n°1.

ART. 39) AREE DI RIGURGITO ED ESONDAZIONE E CASSE DI ESPANSIONE

L'area di rigurgito individuata in cartografia di Piano Strutturale e confermata dal Regolamento Urbanistico, è destinata alla realizzazione di opere idrauliche per la messa in sicurezza del Fiume Era.

Fatte salve le diverse disposizioni delle presenti norme per interventi in specifici ambiti e destinazioni urbanistiche di tipo turistico-ricettive, in detta area è vietata qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso agricola dei terreni, la nuova edificazione e la destinazione d'uso abitativa e produttiva di eventuali fabbricati esistenti ed adibiti ad altri usi o in abbandono, così come prescritto dalla Delibera di Consiglio Provinciale n. 4 del 19/01/2000.

All'interno delle casse di esondazione, sono ammessi interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e a perseguire miglioramento ambientale e, nelle sole aree turistico-ricettive, così come individuate dalle presenti norme, la realizzazione temporanea di strutture in legno e ferro non infisse al suolo per w.c., ripostigli, pagode, cabine-spogliatoio ecc. purché per periodi brevi e stagionalmente rimosse, previa atto unilaterale d'obbligo con impegno oltre alla rimozione a non vantare, in caso di esproprio o esecuzione di interventi idraulici necessari a cura di qualsiasi Ente preposto, di maggiori indennità sui suoli per la presenza di servizi, strutture provvisorie e qualsiasi altra opera conseguente la trasformazione. Non sono ammesse strutture permanenti che comportano aumenti di superficie coperta e di volume.

Le casse di espansione stabilite dal Piano Stralcio del Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con D.P.C.M. del 5 novembre 1999, sono state riportate integralmente nella carta dei vincoli 1:10.000.

In dette aree vige il vincolo dell'inedificabilità assoluta di strutture permanenti. Una diversa perimetrazione potrà essere valutata in fase di rilievo e di progettazione di dettaglio

DISCIPLINA PARTICOLARE DEL TERRITORIO

SISTEMA TERRITORIALE VALLIVO DEI FIUMI CASCINA, ERA E STERZA

ART. 40) LE UTOE DEL SISTEMA TERRITORIALE VALLIVO DEI FIUMI CASCINA, ERA E STERZA

UTOE N.1 PARCO AMBIENTALE EX CAVE

Tale area è stata definita dall'art. 11.3.1 del Piano Strutturale.

Per l'area agricola interna all'U.T.O.E. valgono le norme e prescrizioni delle zone agricole con

possibilità di riutilizzo di tale area secondo quanto prescritto dall' art. 3 delle presenti norme.

Area per attività sportive-ricreative-ricettive;

Comparto 1.1

Per tale area, purchè rientrante in un progetto di riqualificazione ambientale, attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, sono ammessi interventi collegati all' uso dell' area per attività ricettive, sportive, e ricreative all' aperto: pesca sportiva nel laghetto artificiale, piste ciclabili, pedonali ed equestri, campetti da gioco, sosta caravan e tutte quelle attività di incentivo al sistema ricreativo e del tempo libero all' aperto, con convenzionamento con l'Amministrazione Comunale anche per l' uso pubblico regolamentato di tali attività.

Per detta area oltre al recupero dei fabbricati esistenti con possibilità di frazionamenti per uso di Residenza Turistico Alberghiera (RTA), di cui alla L.R.T. 42/2000 sono ammesse limitate volumetrie aggiuntive da destinare a servizi e attrezzature subordinate a quanto disposto dall' art. 6 punto 4) delle presenti norme e nel rispetto della scheda norma n°2

Le nuove costruzioni dovranno essere opportunamente inserite nel contesto ambientale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovrà essere rispettato l' andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- dovrà essere conservato il reticolo idraulico costituito da fossi e canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti, la necessità di eventuali abbattimenti dovrà essere adeguatamente documentata negli elaborati di progetto.

Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine, nel rispetto del criterio di classificazione stabilito dall'art. 29 delle N.T.A. vigenti.

E' comunque consentito per tali edifici il cambio di destinazione d' uso al fine di un loro utilizzo turistico-ricettivo.

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

Tutti i progetti dovranno adeguarsi ad eventuali interventi previsti da Enti quali Provincia e Autorità di Bacino in merito alla realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico e dovranno preventivamente essere sottoposti all'esame del collegio tecnico e possedere i pareri preliminari e successivamente definitivi di tutti gli enti preposti , sia per vincoli , gestori dei servizi a rete, servitù di terzi ,ecc. ecc.

In assenza di Piano attuativo, previa richiesta di parere tecnico preventivo, per il fabbricato schedato con il n.51 è consentito il recupero con ampliamento di mq. 100,0 in muratura o mediante realizzazione di una struttura in materiale leggero facilmente amovibile. La destinazione è di ristorante - bar - pizzeria.

In alternativa all'ampliamento del fabbricato (n.51) è consentito, in assenza di Piano attuativo, la costruzione in corpo staccato di bar e/o ristorante come da scheda norma n°2 di riferimento.

Comparto 1.2

Per tale area, purchè rientrante in un progetto di riqualificazione ambientale, attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, sono ammessi interventi collegati all' uso dell' area per attività sportive e ricreative all' aperto: pesca sportiva nei laghetti artificiali, piste ciclabili, pedonali ed equestri, campi da gioco e tutte quelle attività di incentivo al sistema ricreativo e del tempo libero all' aperto, con con l' Amministrazione Comunale per l' uso pubblico regolamentato di tali attività.

Per detta area oltre al recupero dei fabbricati esistenti con possibilità di frazionamenti per uso di Residenza Turistico Alberghiera (RTA), sono ammesse limitate volumetrie aggiuntive da destinare a servizi e attrezzature per la gestione dell' attività, nonchè per strutture turistico ricettive Residenza Turistico Alberghiera (RTA), di cui alla L.R.T. 42/2000 subordinate a quanto disposto dall' art. 6 punto 4) delle presenti norme e nel rispetto della scheda norma n°3

Tipologia dei nuovi insediamenti: aggregati a corte o a schiera in numero non superiore a 10 bungalow su ruote ad un solo piano fuori terra.

Le nuove costruzioni dovranno essere opportunamente inserite nel contesto ambientale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovrà essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- dovrà essere conservato il reticolo idraulico costituito da fossi e canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti, la necessità di eventuali abbattimenti dovrà essere adeguatamente documentata negli elaborati di progetto.

Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine, nel rispetto del criterio di classificazione stabilito dall'art. 29 delle N.T.A. vigenti.

E' comunque consentito per tali edifici il cambio di destinazione d'uso al fine di un loro utilizzo turistico-ricettivo.

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

Tutti i progetti dovranno adeguarsi ad eventuali interventi previsti da Enti quali Provincia e Autorità di Bacino in merito alla realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico e dovranno preventivamente l'esame del collegio tecnico possedere i pareri preliminari e successivamente definitivi di tutti gli enti preposti, sia per vincoli, gestori dei servizi a rete, servitù di terzi, ecc. ecc.

Frantumazione del pietrisco

L'attività di frantumazione del pietrisco che insiste all'interno dell'U.T.O.E. è tollerata dal Regolamento Urbanistico nei limiti della perimetrazione riportata in cartografia, purché i processi produttivi non siano inquinanti per il suolo, sottosuolo e atmosfera.

In attesa di un recupero ambientale della stessa area ai fini agricoli e/o per attività sportive e ricreative all'aperto, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 6 punto 4 delle presenti norme, sono ammessi interventi di adeguamento degli impianti tecnici esistenti o di installazioni di nuovi volumi tecnici a seguito di specifiche prescrizioni da parte degli Enti competenti o di sopravvenuti obblighi normativi.

Tali interventi dovranno essere finalizzati unicamente a garantire i necessari requisiti di salubrità, sicurezza, qualità ambientale dell'attività produttiva esistente.

Comparto 1.3

Trattasi di un'area posta lungo la Via Volterrana, di fronte al comparto turistico ricettivo 1.1 in una piccola area fronte strada per la quale attraverso l'utilizzazione turistica volge al recupero di un fabbricato esistente non utilizzato. Per tale area, purché rientrante in un progetto di riqualificazione ambientale di iniziativa privata, sono ammesse le attività di ristorazione, pensione, Bed & Breakfast. Le realizzazioni sono attuabili con intervento diretto convenzionato previa approvazione di un parere preventivo riguardante l'intera area. Il parere preventivo dovrà coinvolgere la progettazione sia dell'edificio esistente e/o di nuova edificazione che in dettaglio delle sistemazioni esterne del comparto. Il progetto di cui al parere preventivo dovrà essere concordato con gli organi comunali competenti e sottoposto all'esame del Collegio Tecnico degli esperti. L'Amministrazione Comunale può chiedere nella prevista convenzione standards a verde e parcheggio nonché l'uso pubblico regolamentato di alcuni spazi e attività.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°3

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

Comparto 1.4

L'area in oggetto attualmente destinata ad arboricoltura da legno in parte incolta e con la presenza di un

laghetto artificiale si presta per la sua ubicazione insieme ad altre zone turistico ricettive limitrofe a costituire la porta di accesso ambientale al territorio comunale sud. E' una vasta area posta sullo svincolo tra la Via Volterrana, la Via di Miemo e in prossimità del confine con il territorio di Lajatico.

L'intervento mira alla riqualificazione e al recupero del bacino artificiale del lago e dell'area naturale circostante con possibilità di destinare piccole zone ad attività ricreative, per lo sport e il tempo libero attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Il progetto in linea generale potrà contenere la sistemazione ambientale e naturale del lago de La Sterza e la creazione di un habitat ideale per la sosta invernale delle specie migratorie, attività didattiche, pesca sportiva e aree attrezzate per il gioco e il relax.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°5

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

UTOE N. 2 AREE PRODUTTIVE ESISTENTI DI SELVATELLE

Definite dall' art. 11.3.2 del Piano Strutturale, rappresentano le aree a nord di Selvatele interessate da insediamenti produttivi esistenti.

Tali aree sono state individuate dal Regolamento Urbanistico e suddivise in :

- D1 Produttive in piccole zone;
- D2 Produttive di completamento;

per le quali vale e si applica quanto disposto dall' art. 36 punto 1) e 2) delle presenti norme.

Per l' area individuata in cartografia con apposito simbolo, e nel rispetto dei parametri di cui all' art.36, punto 2 delle presenti norme, l' attuazione è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero) secondo quanto esplicitamente previsto dall' art. 9 delle presenti norme.

UTOE N. 3 SELVATELLE

1) Area a sud est dell' abitato

Obbiettivi dell' intervento: completamento dell' insediamento residenziale con la realizzazione di viabilità e spazi pubblici a verde e parcheggio.

- St. complessiva 17.500 mq. circa

Comparto 1a):

- St.= 8.510 mq. circa
- It.= 1.00 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 10
- Abitanti insediabili max = 25
- H. max = 9,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 2.900 mq a verde e parcheggio pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

Comparto 1b)

- St.= 8.990 mq. circa
 - It.= 1.00 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 13
 - Abitanti insediabili max = 33
 - H. max = 9,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
-
- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..
 - Standard aggiuntivi: almeno 3.300 mq a verde e parcheggio pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla realizzazione della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

2) Area lungo via XXV aprile

Obbiettivi dell' intervento: completamento del tessuto edificato e formazione di spazi pubblici a verde e parcheggio.

- St.= 5.000 mq. circa
 - It.= 1.00 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 7
 - Abitanti insediabili max = 18
 - H. max = 9,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
-
- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..
 - Standard aggiuntivi: almeno 1.000 mq a verde e parcheggio pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista

dal Regolamento Urbanistico.

3) Area ad est del centro storico

Obbiettivi dell' intervento: completamento di un area già in parte insediata in connessione con gli spazi per attrezzature pubbliche, dotandola di nuova viabilità e spazi pubblici.

- St.= 5.400 mq. circa
- It.= 1.00 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 10
- Abitanti insediabili max = 25
- H. max = 9,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:

Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

4) Area di nuova attuazione ad ovest dell' abitato

Obbiettivi dell' intervento: l' intervento si pone quale elemento di completamento dell' edificato esistente a definizione dei margini ad ovest dell' abitato.

- St.= 5.100 mq. circa
- It.= 1.00 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 16
- Abitanti insediabili max = 40
- H. max = 9,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:

Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla sistemazione del tratto di viabilità (via Valle d' Oro) prospiciente l' area in oggetto.

5a) Area di nuova attuazione a nord ovest dell' abitato

Obiettivi dell' intervento: completamento dell' insediamento residenziale con la realizzazione di spazi

pubblici a verde e parcheggio a definizione del disegno urbano.

- St.= 12.000 mq. circa
 - It.= 1.00 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 13
 - Abitanti insediabili max = 33
 - H. max = 9,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
-
- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..
 - Standard aggiuntivi: almeno 1.900 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

6 bis) Area di nuova attuazione residenziale e servizi ad est dell' abitato

Obbiettivi dell' intervento: realizzazione di un nuovo centro con la creazione di spazi pubblici.

St. complessiva = mq. 21.340 circa, di cui mq. 9.890 da destinare attraverso intervento pubblico a piazza, verde e parcheggi

Comparto 6a)

- St.= 8.220 mq circa
 - It.= 1.00 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 25
 - Abitanti insediabili max = 63
 - H. max = 9,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
-
- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale/commerciale/direzionale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione..

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

Comparto 6b)

- St.= 3.230 mq circa

- It.= 1.00 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 9
- Abitanti insediabili max = 22
- H. max = 9,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale/commerciale/direzionale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione..

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

7) Area di nuova attuazione a sud ovest dell' abitato.

La nuova area è disciplinata dal seguente punto 7, “Area di nuova attuazione a sud ovest dell' abitato”, integrativo dell’art. 40, u.t.o.e. 3 Selvatelle, delle vigenti norme tecniche di attuazione.

Obiettivi dell' intervento: completamento dell' insediamento residenziale lungo via Volterrana, con la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggio a definizione del disegno urbano.

- St.= 5390 mq. circa
- It.= 0.70 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 10
- Abitanti insediabili max = 25
- H. max = 8,50 ml.
- Distanza dalla strada provinciale = 20 ml.
- Distanza dalle altre strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti: 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 1.000 mq a verde e parcheggio pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L'intervento dovrà prevedere adeguato spazio per l'ubicazione di isola ecologica.

UTOE N. 4 AREA PER ATTREZZATURE RICREATIVE E DEL TEMPO LIBERO AD EST DELLA S.S. 439 SARZANESE VALDERA

Rappresenta la fascia di territorio intermedia tra la Via Volterrana e il sub sistema agricolo di fondovalle

interposta tra gli abitati di La Rosa e Selvatelle.

Obbiettivi dell' intervento: dotare l' area di attrezzature polivalenti per attività ricreative e del tempo libero quale potenziamento delle opportunità aggregative e di relazione comunali e intercomunali. che potrà coniugarsi con una futura previsione di parco fluviale e porsi come elemento qualificante del territorio.

- Destinazioni d' uso:

sono ammesse tutte quelle attività che incentivino il sistema ricreativo all' aperto.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e equestri, aree per lo sport all' aperto, aree attrezzate per la sosta di auto e caravan, nonché aree attrezzate per accogliere manifestazioni quali fiere e feste temporanee esclusivamente a carattere locale E' inoltre ammessa la realizzazione di cinema all' aperto, un edificio per ristoro, saletta convegni, uffici, servizi e altre attrezzature temporanee amovibili per la gestione dell' impianto e compatibile con la destinazione di zona nel rispetto della scheda norma n°10

- Attuazione:

l' intervento è subordinato all' approvazione di specifico Strumento Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l' area oggetto di intervento, da attuare anche per comparti, con convenzionamento con l' Amministrazione Comunale per l' uso pubblico regolamentato di tali attività. Il Piano Attuativo, dovrà essere completo del disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti e dovrà inoltre contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

UTOE N. 5 LA ROSA

1) Area di nuova attuazione residenziale e servizi a sud dell' abitato

Obbiettivi dell' intervento: realizzazione di un insediamento residenziale con la previsione di spazi pubblici a verde e parcheggio oltre ad un' area a servizi per attrezzature pubbliche in connessione con l' attuale struttura pubblica (Poliambulatorio).

St. complessiva 26.940 mq. circa, di cui 6.150 mq. destinate ad attrezzature pubbliche.

Comparto 1a):

- St.= 3.890 mq. circa
- It.= 1.00 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 6
- Abitanti insediabili max = 15
- H. max = 9,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..

- Standard aggiuntivi: /

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:

destinazione residenziale/commerciale/direzionale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:

Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

Comparto 1b):

- St.= 11.700 mq. circa
 - It.= 1.00 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 24
 - Abitanti insediabili max = 60
 - H. max = 9,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 1.800 mq. a verde e parcheggi pubblici.
- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale/commerciale/direzionale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono
o plurifamiliari.
- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

Comparto 1c):

- St.= 5.200 mq. circa
 - It.= 1.00 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 10
 - Abitanti insediabili max = 25
 - H. max = 9,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 1.000 mq. a verde e parcheggi pubblici.
- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale/commerciale/direzionale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono
o plurifamiliari.
- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

UTOE N. 6 AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA

Definite dall' art. 11.3.2 del Piano Strutturale, il quale le articola in due ambiti distinti:

- le aree sulle quali insistono gli insediamenti esistenti;
- le aree di nuova attuazione.

Il Regolamento Urbanistico individua e suddivide tali aree in due sottozone:

- D2 Produttive di completamento,
per le quali valgono e si applicano le norme definite dall' art. 36 punto 2) del presente Regolamento Urbanistico;

- D3 Produttive di nuova attuazione,
per le quali valgono e si applicano le norme definite dall' art. 36 punto 3) del presente Regolamento Urbanistico.

St. 48.100 mq. circa.

- L' attuazione di tali previsioni è subordinata alla formazione di Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione, potrà avvenire anche per comparti omogenei e funzionali; tale strumento dovrà contenere la valutazione degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme.

Per il comparto denominato "a", previa progettazione urbanistica unitaria (PdL), può essere attuato con interventi autonomi dei 3 sotto comparti a1, a2, a3 e con distinte convenzioni.

UTOE N. 7 AREA SPORTIVA "FONTE DELLE DONNE"

Valgono i parametri e le prescrizioni di cui all' art. 23 (Impianti sportivi pubblici).

E' inoltre consentito la realizzazione di locali di ristoro nel rispetto dei seguenti limiti:

- $U_f = 7\%$ di S_f

- $H_{max} = 4.50$ ml.

- Distanza dai confini = 5.0 ml.

- Distanza dalle strade = 10.00 ml.

- Distanza dai fabbricati = 10.00 ml.

- Attuazione: progetto unitario di iniziativa pubblica con eventuale convenzione con società o privati per la costruzione e gestione delle attrezzature.

UTOE N. 8 AREA PRODUTTIVA A SUD DELLA S.S. 439

Definita dall' art. 11.3.2 del Piano Strutturale, trattasi di un area definita dal Regolamento Urbanistico come sottozona D2 Produttiva di completamento per la quale valgono e si applicano le norme definite dall' art. 36 punto 2) e D3 Produttiva di nuova attuazione, per la quale valgono e si applicano le norme definite dall' art. 36 punto 3) del presente Regolamento Urbanistico nel rispetto dei seguenti parametri:

- St 13.500 mq. circa;

-Attuazione: Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione, che potrà avvenire anche per comparti omogenei e funzionali nel rispetto di una St. minima di 7.000 mq. , tale strumento dovrà contenere la valutazione degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme nonché a verifiche specificato dal' art. 6 punto 4 delle presenti norme.

Per entrambe le aree comprese all' interno dell' UTOE, gli interventi di nuova edificazione, ampliamenti e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a quanto disposto dall' art. 6 punto 4) delle presenti norme.

SISTEMA TERRITORIALE COLLINARE

ART. 41) LE UTOE DEL SISTEMA TERRITORIALE COLLINARE

UTOE N. 9 AREE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' PERICOLOSE

Definite dall' art. 11.3.3 del Piano Strutturale trattasi di un' area nella quale è insediata un' attività per la produzione di fuochi pirotecnici e definita dal Regolamento Urbanistico come sottozona D4 Produttiva per attività pericolose, nella quale sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 10% di Sf
- H. max = 5,50 ml.
- Distanza dai confini = 10 ml.
- Distanza dalle strade = 10 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10 ml.
- T = 5% di Sf. dove la dotazione di T (tettoie) è da considerare aggiuntiva alle superfici scaturite dal calcolo del R.C. e dell' U.f. ;

- In tali zone sono ammesse attività adibite esclusivamente alla produzione di fuochi pirotecnici.

Sono inoltre ammessi, nell' ambito dei parametri sopraindicati, la realizzazione di spazi integrati di servizio come depositi, attrezzature tecniche e uffici necessari allo svolgimento dell' attività, esposizione e vendita dei prodotti collegati all' attività nonché, la realizzazione di locali, limitati allo stretto necessario, per alloggio del personale addetto alla sorveglianza, il tutto nel rispetto delle norme specifiche in materia di sicurezza.

Per gli interventi di nuova edificazione e ampliamento dovranno in ogni caso essere garantiti spazi a parcheggio secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente per le destinazioni d' uso previste.

UTOE N. 10 AREA TURISTICO RICETTIVA E SPORTIVA "VIA DEL PINO"

Obiettivi dell' intervento: Realizzazione di una serie di attrezzature al fine del potenziamento dell' offerta al pubblico di servizi per l' ospitalità , lo sport ed il tempo libero.

St. complessiva 344.150 mq. circa

10 a) Area Turistico-Ricettiva

S.t. 150.000 mq. circa.

E' un' area destinata ad attività turistico ricettive con possibilità di realizzazione di strutture ricreative collegate alla struttura ricettiva esistente. L'intero complesso dovrà essere a gestione unitaria.

In tale zona, è ammessa la riqualificazione funzionale del comparto mediante il recupero dell'area e del patrimonio edilizio esistente oltre alla realizzazione di strutture adibite a residenza turistico-alberghiera (R.T.A) di cui alla L.R.T. 42/2000, impianti sportivi all' aperto a carattere ricreativo e amatoriale, comprensivi di eventuali locali di servizio, nonché strutture per attività collettive. il tutto nel rispetto della scheda norma n°7

La scheda prevede operativamente la possibilità di individuare tre distinti interventi, ma poiché è richiesta l' integrazione della nuova edificazione con l'ambiente storico, il progetto di piano attuativo dovrà svilupparsi per localizzazione e tipologie nella sua globalità. Per quanto attiene alla collocazione delle nuove costruzioni è individuata nell'area costituita dall'ambito di pertinenza degli edifici esistenti comprendente la villa (con vincolo della distanza di rispetto) dall'adiacente fabbricato con struttura in ferro e dalla zona limitrofa lungo la via poderale a sud del complesso immobiliare.

Il complesso integrato, seppur ammesso anche in "stile" contemporaneo, richiamerà la tipologia insediativa e conformazione urbanistica del luogo con la filosofia e caratteristiche del borgo più antico.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto ambientale esistente con una conformazione planivolumetrica regolare nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovrà essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- dovrà essere conservato il reticolo idraulico costituito da fossi e canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti, la necessità di eventuali abbattimenti dovrà essere adeguatamente documentata negli elaborati di progetto.

Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni di intervento allegate e dedotte dalle schede di indagine, nel rispetto del criterio di classificazione stabilito dal precedente art. 29 nonché dalle eventuali prescrizioni contenute dall'art. 33.

E' comunque consentito per tali edifici il cambio di destinazione d'uso al fine di un loro utilizzo turistico-ricettivo.

Attuazione dell'intervento: Piano Attuativo di iniziativa privata con Piano di Recupero esteso all'intero comparto 10a).

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

10 b) Area per attività sportive-ricreative-ricettive

St. complessiva dell'U.t.o.e. 54.000 mq. circa.

Per l'area agricola interna all'U.T.O.E. valgono le norme e prescrizioni delle zone agricole con possibilità di riutilizzo di tale area secondo quanto prescritto dall'art. 3 delle presenti norme.

Nell'ambito dell'area individuata in cartografia (St. mq. 22.100 circa) è consentita la realizzazione di attrezzature per attività sportive a carattere ricreativo e amatoriale, ricreative e del tempo libero all'aperto compreso appositi locali di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc.), volumetrie per locali di ristoro e l'ospitalità, bar, ristorante, pensione, Residenze Turistico Alberghiere – di cui alla L.R.T. 42/2000.

il tutto nel rispetto della scheda norma n°8

Le attività dell'intero comparto dovranno prevedere una gestione unitaria.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto ambientale esistente con una conformazione planivolumetrica regolare nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovrà essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- dovrà essere conservato il reticolo idraulico costituito da fossi e canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti, la necessità di eventuali abbattimenti dovrà essere adeguatamente documentata negli elaborati di progetto.

Attuazione dell'intervento Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto 10b).

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

10 c) Area per campeggio

S.t. 41.400 mq.circa

E' un'area destinata alla realizzazione di campeggio ai sensi della L.R.T. 42/2000.

In tale area è ammessa la realizzazione di strutture di servizio necessarie alla gestione dell'attività nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volume massimo edificabile: mc. 1.500;
- H. max: ml. 4.50;
- Superficie permeabile: almeno il 60% dell' area;
- Distanza dalle strade: 5.00 ml.,
- Distanza dai fabbricati: 10.00 ml.;
- Distanza dai confini: 5.00 ml.:
- Parcheggi: adeguati alle funzioni e destinazioni nelle superfici previste da leggi vigenti.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto ambientale con una conformazione planivolumetrica regolare nel rispetto delle eseguenti disposizioni:

- dovrà essere rispettato l' andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- dovrà essere conservato il reticolo idraulico costituito da fossi e canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti, la necessità di eventuali abbattimenti dovrà essere adeguatamente documentata negli elaborati di progetto.

Attuazione dell' intervento: progetto unitario di iniziativa pubblica o privata .

Il progetto dovrà contenere la valutazione degli effetti ambientali di cui all' art. 42 delle presenti norme.

- descrizione dell' ambiente fisico interessato nello stato precedente l' attuazione del progetto;

UTOE N. 11 IL PIANETTO PODERE DI VIGLIANA

1) Area di nuova attuazione residenziale e servizi a sud dell' abitato

Obiettivi dell' intervento: riordino dell' area in parte già insediata attraverso la previsione di limitate quote edilizie con la formazione di spazi pubblici a verde e parcheggio a definizione del disegno urbano.

- St.= 3.600 mq. circa
- It.= 0,80 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 9
- Abitanti insediabili max = 22
- H. max = 7,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 1.000 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale/commerciale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano Particolareggiato o Piano di lottizzazione.

UTOE N. 12 LE CASE

1) Area di nuova attuazione

Obbiettivi dell' intervento: costituzione del nuovo limite dell' abitato attraverso la previsione di limitate quote edilizie integrate con spazi pubblici a verde e parcheggio.

- St.= 8.400 mq. circa
 - It.= 0,80 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 16
 - Abitanti insediabili max = 40
 - H. max = 7,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
-
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
 - Standard aggiuntivi: almeno 900 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:

Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla sistemazione in tutto o in parte del tratto di viabilità a sud dell' abitato che da via dei Fontini si immette nell' area oggetto di intervento.

UTOE N. 13 SOIANELLA

Nell' UTOE Soianella il Regolamento Urbanistico non individua aree di nuova attuazione.

Sono state previste aree di recente formazione di completamento soprattutto per permettere, con interventi edilizi diretti, ampliamenti ed adeguamenti all' edificato esistente, nonchè limitate quote di nuova edificazione.

UTOE N. 14 SOIANA

Area di nuova attuazione a nord est dell' abitato;

Obbiettivi dell' intervento: completamento delle adiacenti espansioni in fase di ultimazione a definizione del disegno urbano.

Comparto 1.1

- St.= 1.637 mq. circa
- It.= 0,80 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 3
- Abitanti insediabili max = 7
- H. max = 7,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 470 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.
- Attuazione:
Piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Comparto 1.2

- St.= 6640 mq. circa
 - It.= 0,80 mc. per mq. di St.
 - Rct.= 20% di St.
 - Alloggi max = 9
 - Abitanti insediabili max = 23
 - H. max = 7,50 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
-
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
 - Standard aggiuntivi: almeno 1530 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari;
Ogni edificio potrà prevedere non più di quattro alloggi.
- Attuazione:
Piano di lottizzazione di iniziativa privata.

UTOE N. 15 LA CHIENTINA

Nell' UTOE La Chientina il Regolamento Urbanistico non individua aree di nuova attuazione. Sono state previste aree di recente formazione di completamento soprattutto per permettere, con interventi edilizi diretti, ampliamenti ed adeguamenti all' edificato esistente, nonchè limitate quote di nuova edificazione.

Riqualficazione ambientale di un'area degradata, con recupero di volumi esistenti ai fini residenziali e formazione di parcheggio pubblico all'interno del centro storico;

Trasformazione di un'area fortemente degradata dalla presenza di un fatiscante e incongruo corpo di fabbrica in muratura un tempo utilizzato come pallaio per il gioco delle bocce avente una volumetria di circa mc. 875 che, addossato all'edificato del centro storico ai margini dell'abitato della Frazione di La Chientina genera un evidente disordine architettonico.

Al fine di una riqualficazione urbana del luogo, oltre ad ampliare lievemente l'area del centro storico, per permettere gli accessi agli spazi pubblici, è consentita la sostituzione edilizia a parità di volume con destinazione residenziale da attuare mediante una progettazione unitaria dell'intero comparto e secondo le seguenti specifiche e puntuali prescrizioni:

- volumetria max consentita mc. 875, o comunque, quella risultante dallo stato di fatto dell'immobile oggetto di demolizione, se legittimo;
- altezza massima del fabbricato, corrispondente a quella esistente dell'edificio attiguo a detta area e attestante la viabilità pubblica;
- alloggi massimi n° 4 in unico corpo di fabbrica;
- allineamento a fabbricati esistenti lungo la viabilità pubblica;
- distanza dai confini ml. 5,00;
- distanza dai fabbricati ml. 10,00; o in aderenza come ampliamento del fabbricato adiacente.

Cessione di aree al comune:

spazi pubblici per viabilità interna alla corte, carrabile, ciclabile e pedonale per almeno mq. 100;
spazi pubblici per parcheggio interno alla corte per almeno mq. 550;

Le caratteristiche tipologiche e costruttive della nuova edificazione dovranno integrarsi con gli aspetti stilistici e tradizionali dell'edilizia locale.

L'intervento, se rispondente alle prescrizioni di cui sopra si attua con permesso di costruire e apposita convenzione; per diversa progettazione mediante piano di Recupero.

UTOE N. 16 STIBBIOLO

Nell' UTOE Stibbiolo il Regolamento Urbanistico non individua aree di nuova attuazione.

Sono state previste aree di recente formazione di completamento soprattutto per permettere, con interventi edilizi diretti, ampliamenti ed adeguamenti all' edificato esistente, nonchè limitate quote di nuova edificazione.

UTOE N. 17 MORRONA

1) Area di nuova attuazione adiacente la zona "167";

Obiettivi dell' intervento: completamento dell' abitato in connessione con la zona "167" a definizione del disegno urbano.

- St.= 4591 mq. circa
- It.= 0,80 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 9
- Abitanti insediabili max = 23
- H. max = 7,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..

- Standard aggiuntivi: almeno 600 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:

destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

Ulteriori prescrizioni particolari: Ogni edificio potrà prevedere non più di quattro alloggi.

- Attuazione:

Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

2) Area di nuova attuazione tra via Baldi e via del Chianti

Obiettivi dell' intervento: riordino dell' area in parte già insediata con la realizzazione di spazi a verde e parcheggio pubblici.

- St.= 4.900 mq. circa
- It.= 0,80 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 8

- Abitanti insediabili max = 20
- H. max = 7,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 650 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla realizzazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

3) Area di nuova attuazione lungo via del Chianti;

Obbiettivi dell' intervento: costituzione del nuovo limite dell' abitato attraverso la previsione di limitate quote edilizie integrate con spazi pubblici a verde e parcheggio.

Comparto 3.1 (su via del Chianti)

- St.= 3.900 mq. circa
- It.= 0,60 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 2
- Abitanti insediabili max = 8
- H. max = 8,50 ml. su prospetto tergale lato valle e 7,50 ml. sugli altri fronti
- Distanza dalle strade pubbliche = 8,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.
- Arretramento dei muri di cinta rispetto alla strada di almeno ml.3,00
- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: nessuno

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici singoli o in bifamiliare.
- Ulteriori prescrizioni particolari: E' consentito il trasferimento di volumetria tra i comparti 3.1.e.3.2 nella misura massima del 10% del lotto servente;
- Attuazione:
Piano di lottizzazione unitario in simultaneità con il comparto 3.2

Comparto 3.2 (strada che collega via del Chianti con via Baldi)

Il comparto è sottoposto a limitazioni con giustificazioni di carattere geologico (vedi indicazioni di massima degli interventi di messa in sicurezza del versante, nonché lo schema planimetrico delle sistemazioni allegato alle presenti Norme) che prevedono la suddivisione, vincolante ai fini della realizzazione dell'intervento dello stesso, in quattro distinte aree con le seguenti destinazioni ammissibili: area (a) destinata all'edificazione di n. 2 unità abitative in bifamiliare; area (v2), destinata a verde privato non attrezzato; area (v1), destinata a verde pubblico non attrezzato ed infine area (VP)

destinata a verde e parcheggio, pubblici e attrezzati.

- St.= 5.060 mq. circa
- It.= 0,50 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 2
- Abitanti insediabili max = 6
- H. max = 8,50 ml. su prospetto tergale lato valle e 7,50 ml. sugli altri fronti
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..

- Standard aggiuntivi: almeno 3.000 mq. a verde e parcheggi pubblici.

Destinazione d' uso e tipologia di intervento:

destinazione residenziale con un solo edificio in mono o bifamiliare.

- Ulteriori prescrizioni particolari: E' consentito il trasferimento di volumetria tra i comparti 3.1.e.3.2 nella misura massima del 10% del lotto servente; lo schema grafico (vedi Tav F\b) anche se non vincolante per il progetto di lottizzazione, costituisce una ipotesi di sistemazione ambientale del parcheggio; la progettazione comunque deve tener conto della realizzazione di opere volte a mitigare l'impatto paesaggistico di tale intervento, in particolare: - limitare i movimenti di terra di sbancamenti e riporti; - contenimento delle altezze dei muri di sostegno e apporre ad essi idonei rivestimenti a pietra e piante rampicanti; - alberature ad alto fusto (lecci, querce, cipressi, ecc....) siepi e fioriere atte a definire idonee schermature verdi dei cementi e degli asfalti.

In caso attuazione della trasformazione, gli interventi sono subordinati alla esecuzione degli interventi di consolidamento e messa in sicurezza secondo quanto esplicitato nell'indagine geologico-tecnica delle presenti varianti. In fase di progetto, in funzione del consolidamento, si dovrà prevedere un sistema di monitoraggio per ulteriore controllo sull'efficacia del consolidamento nel tempo.

La realizzazione e il collaudo delle opere di messa in sicurezza dovranno in ogni caso non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti ed essere integrati dalla predisposizione di un sistema di monitoraggio atto a valutare l'evoluzione dei fenomeni di dissesto consolidati; tale sistema dovrà essere definito in funzione della tipologia di intervento adottata in fase di progetto.

La fattibilità degli interventi previsti è inoltre subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità delle opere di consolidamento previste.

- Attuazione:

Piano di lottizzazione unitario in simultaneità con il comparto 3.1;

UTOE N. 18 TERRICCIOLA

1) Area di nuova attuazione a nord ovest dell' abitato

Obbiettivi dell' intervento: completamento dell' insediamento residenziale in connessione con la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggio.

- St.= mq. 14.800 circa
- It.= 0,80 mc. per mq. di St.
- Rct.= 20% di St.
- Alloggi max = 20
- Abitanti insediabili max = 50
- H. max = 7,50 ml.
- Distanza dalle strade = 5,00 ml.
- Distanza dai confini = 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

- Standard minimi previsti almeno 24 mq./ab..
- Standard aggiuntivi: almeno 2.000 mq. a verde e parcheggi pubblici.

- Destinazione d' uso e tipologia di intervento:
destinazione residenziale con edifici a schiera o in linea, villette singole, mono o plurifamiliari.

- Attuazione:
Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione.

L' intervento è subordinato alla sistemazione in tutto o in parte della viabilità pubblica principale prevista dal Regolamento Urbanistico.

UTOE N. 19 AREA TURISTICO RICETTIVA "PODER NUOVO"

St. dell'U.t.o.e. mq. 68.400 circa

Per l' area agricola interna all' U.T.O.E. valgono le norme e prescrizioni delle zone agricole con possibilità di riutilizzo di tale area secondo quanto prescritto dall' art. 3 delle presenti norme.

Nell' ambito dell' area individuata in cartografia (St. mq. 41.900 circa) è consentito il cambio di destinazione d' uso degli edifici esistenti ai fini turistico-ricettivi, nel rispetto sempre e comunque delle indicazioni di intervento allegate e dedotte dalla schede di indagine e del criterio di classificazione stabilito al precedente art. 29.

In tale area inoltre è ammessa la realizzazione di attività ricreative per lo sport all' aperto, nonché servizi ed attrezzature per la gestione dell' attività ricettiva secondo parametri e prescrizioni della scheda norma n°9.

L'Attuazione dell' intervento riguardante il comma precedente è possibile attraverso un progetto di riqualificazione ambientale, di iniziativa privata, che dovrà prevedere la cura ed il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti. Sono ammessi interventi collegati all' uso attuale delle attività presenti anche per attività ricreative all' aperto. Le realizzazioni di cui sopra ivi comprese le nuove edificazioni, sono attuabili con piano attuativo (Pdr), mentre è ammesso l'intervento diretto in assenza di aumenti di SUL, volumi, o cambi di destinazione degli immobili e delle aree scoperte.

L' Amministrazione Comunale può chiedere nel previsto convenzionamento standards a verde e parcheggio aggiuntivi nonché l' uso pubblico regolamentato di alcuni spazi e attività.

Il progetto dovrà contenere la verifica degli effetti art. 55 comma 1 bis della L.R.1/05.

UTOE N. 20 CASANOVA

Individuata dal Piano Strutturale come nucleo storico non urbano è perimetrata nel Regolamento Urbanistico come area soggetta a Piano particolareggiato, in assenza del quale valgono le indicazioni di intervento allegate e dedotte dalla schede di indagine e del criterio di classificazione stabilito al precedente art. 29 , con la limitazione che non vengano applicati gli ampliamenti di superficie una tantum contemplati negli interventi di Ristrutturazione edilizia.

Destinazioni d' uso: residenziale, commerciale, attività turistico ricettive, servizi, ristorazione, attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l' impianto tipologico degli edifici.

CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

ART. 42) NORME TECNICHE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

AMBIENTALI

Acqua

1. Le trasformazioni territoriali che comportino aumento del carico urbanistico sono condizionate alla disponibilità della risorsa idrica all' interno dell' area di riferimento, come risultante dal bilancio di bacino effettuato da parte dell' A.T.O. ex L.R. 36/94. Tale condizione può essere superata qualora vengano realizzate forme di compensazione in grado di riequilibrare il bilancio idrico complessivo.

U.T.O.E. residenziali

1. Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che non vadano ad aggravare il deficit depurativo esistente.
2. Le nuove trasformazioni dovranno prevedere sistemi di smaltimento dei reflui mediante allacciamento agli impianti di depurazione esistente o di progetto. Dove tale allacciamento non sia possibile o comporti aggravamento del deficit depurativo esistente, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento.
3. Per gli insediamenti a maggior incidenza territoriale previsti nelle aree a Vulnerabilità Idrogeologica 3a e 3b, la concreta ammissibilità delle trasformazioni e delle attività che ne derivano deve conseguire da uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno delle aree interessate e contenente:
 - caratterizzazione geomorfologia e calcolo dei parametri idrogeologici dell' acquifero (Permeabilità e Trasmissività) incluse le condizioni di separazione tra gli acquiferi diversi; la procedura prevede il censimento dei pozzi presenti nell' area e l' esecuzione di prove di portata su di essi;
 - caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura delle falde acquifere tramite sondaggi geognostici e prove di permeabilità "in situ";
 - individuazione dell' area di ricarica dell' acquifero;
 - verifica della vulnerabilità dell' acquifero in relazione sia ai tempi di arrivo di eventuali inquinanti che alle alterazioni di regime dinamico indotte da nuovi pozzi.

Tutto ciò necessario al fine di eludere ogni possibile interferenza negativa con la circolazione idrica sia superficiale (corsi d' acqua e sorgenti) che sotterranea (falde acquifere).

Fatti salvi gli accertamenti di cui sopra, per qualsiasi trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico si danno le seguenti prescrizioni:

- in tutte le aree già servite da pubblica fognatura che faccia capo ad impianto di depurazione centralizzato esistente, è fatto obbligo di allacciamento alla fognatura stessa con eventuale trattamento primario;
- in tutte le aree di nuova attuazione è fatto obbligo dell' allacciamento diretto alla pubblica fognatura nel caso in cui quest' ultima faccia capo ad impianto di depurazione centralizzato; In
- caso contrario, dovrà essere realizzato un impianto di depurazione singolo o collettivo;
- per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico è fatto obbligo l' installazione di impianto di depurazione singolo o collettivo; Per le nuove edificazioni detta installazione dovrà essere contestuale alla realizzazione dell' edificio; Per gli

edifici esistenti l' impianto di depurazione dovrà essere installato in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognante:

- per gli interventi di nuova edificazione in aree non soggette a vincolo idrogeologico, è consentito lo scarico nel suolo delle acque chirificate provenienti da vasche Imhoff per dispersione tramite sub-irrigazione, pozzi assorbenti e percolazione mediante sub-irrigazione con drenaggio; Anche in questo caso per gli edifici esistenti l' installazione del tipo di impianto prescelto dovrà essere realizzata in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognaria.

U.T.O.E. produttive

1.Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti o che siano adottate misure che risolvano il problema depurativo dei singoli interventi.

2.Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e che sia predisposto un piano per il consumo idrico.

1.Per gli insediamenti a maggior incidenza territoriale previsti nelle aree a Vulnerabilità Idrogeologica 3a e 3b, la concreta ammissibilità delle trasformazioni e delle attività che ne derivano deve conseguire da uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno delle aree interessate e contenente:

- caratterizzazione geomorfologia e calcolo dei parametri idrogeologici dell' acquifero (Permeabilità e Trasmissività) incluse le condizioni di separazione tra gli acquiferi diversi; la procedura prevede il censimento dei pozzi presenti nell' area e l' esecuzione di prove di portata su di essi;
- caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura delle falde acquifere tramite sondaggi geognostici e prove di permeabilità "in situ";
- individuazione dell' area di ricarica dell' acquifero;
- verifica della vulnerabilità dell' acquifero in relazione sia ai tempi di arrivo di eventuali inquinanti che alle alterazioni di regime dinamico indotte da nuovi pozzi.

Tutto ciò necessario al fine di eludere ogni possibile interferenza negativa con la circolazione idrica sia superficiale (corsi d' acqua e sorgenti) che sotterranea (falde acquifere).

Fatti salvi gli accertamenti di cui sopra, per qualsiasi trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico si danno le seguenti prescrizioni:

- in tutte le aree già servite da pubblica fognatura che faccia capo ad impianto di depurazione centralizzato esistente, è fatto obbligo di allacciamento alla fognatura stessa con eventuale trattamento primario;
- in tutte le aree di nuova attuazione è fatto obbligo dell' allacciamento diretto alla pubblica fognatura nel caso in cui quest' ultima faccia capo ad impianto di depurazione centralizzato; In caso contrario, dovrà essere realizzato un impianto di depurazione singolo o collettivo;
- per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico è fatto obbligo l' installazione di impianto di depurazione singolo o collettivo; Per le nuove edificazioni detta intallazione dovrà essere contestuale alla realizzazione dell' edificio; Per gli edifici esistenti l' impianto di depurazione dovrà essere installato in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognante;
- per gli interventi di nuova edificazione in aree non soggette a vincolo idrogeologico, è consentito lo scarico nel suolo delle acque chirificate provenienti da vasche Imhoff per dispersione tramite sub-irrigazione, pozzi assorbenti e percolazione mediante sub-irrigazione con

drenaggio; Anche in questo caso per gli edifici esistenti l'installazione del tipo di impianto prescelto dovrà essere realizzata in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognaria.

U.T.O.E. turistico-ricettive

1. Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti o che siano adottate misure che risolvano il problema depurativo dei singoli interventi.
2. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico-ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e che sia predisposto un piano per il risparmio idrico.
3. Per gli insediamenti a maggior incidenza territoriale previsti nelle aree a Vulnerabilità Idrogeologica 3a e 3b, la concreta ammissibilità delle trasformazioni e delle attività che ne derivano deve conseguire da uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno delle aree interessate e contenente:
 - caratterizzazione geomorfologia e calcolo dei parametri idrogeologici dell'acquifero (Permeabilità e Trasmittività) incluse le condizioni di separazione tra gli acquiferi diversi; la procedura prevede il censimento dei pozzi presenti nell'area e l'esecuzione di prove di portata su di essi;
 - caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura delle falde acquifere tramite sondaggi geognostici e prove di permeabilità "in situ";
 - individuazione dell'area di ricarica dell'acquifero;
 - verifica della vulnerabilità dell'acquifero in relazione sia ai tempi di arrivo di eventuali inquinanti che alle alterazioni di regime dinamico indotte da nuovi pozzi.

Tutto ciò necessario al fine di eludere ogni possibile interferenza negativa con la circolazione idrica sia superficiale (corsi d'acqua e sorgenti) che sotterranea (falde acquifere).

Fatti salvi gli accertamenti di cui sopra, per qualsiasi trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico si danno le seguenti prescrizioni:

- in tutte le aree già servite da pubblica fognatura che faccia capo ad impianto di depurazione centralizzato esistente, è fatto obbligo di allacciamento alla fognatura stessa con eventuale trattamento primario;
- in tutte le aree di nuova attuazione è fatto obbligo dell'allacciamento diretto alla pubblica fognatura nel caso in cui quest'ultima faccia capo ad impianto di depurazione centralizzato; In caso contrario, dovrà essere realizzato un impianto di depurazione singolo o collettivo;
- per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico è fatto obbligo l'installazione di impianto di depurazione singolo o collettivo; Per le nuove edificazioni detta installazione dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'edificio; Per gli edifici esistenti l'impianto di depurazione dovrà essere installato in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognante;
- per gli interventi di nuova edificazione in aree non soggette a vincolo idrogeologico, è consentito lo scarico nel suolo delle acque chiarificate provenienti da vasche Imhoff per dispersione tramite sub-irrigazione, pozzi assorbenti e percolazione mediante sub-irrigazione con drenaggio; Anche in questo caso per gli edifici esistenti l'installazione del tipo di impianto prescelto dovrà essere realizzata in occasione del rifacimento o ripristino di servizi igienici, scarichi o rete fognaria

Suolo e sottosuolo

1. Le trasformazioni previste dal R.U. sono subordinate alle prescrizioni contenute nelle Classi di Fattibilità Idrogeologica allegate.
2. Per le U.T.O.E. ubicate nel Sistema territoriale vallivo, a maggior rischio di esondazioni ed allagamenti, le trasformazioni previste dal R.U. sono subordinate alle opportune verifiche idrogeologiche, indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.
3. Per le U.T.O.E. ubicate nel Sistema territoriale collinare, a maggior rischio di frane, le trasformazioni previste dal R.U. sono subordinate alle opportune indagini geomorfologiche, indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.
4. Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Tali interventi dovranno in ogni caso prevedere le superfici permeabili minime indicate dalla D.C.R. 230/94.

Rifiuti

1. Gli interventi di trasformazione che comportino aumento del carico urbanistico dovranno prevedere la realizzazione di idonei spazi volti a favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

Energia

1. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto di quanto disposto dalla L.R. 37/2000 e tendere quindi ad utilizzare forme di energia rinnovabili (es. pannelli solari ecc.) nonché utilizzare impianti di illuminazione degli spazi esterni conformi alle norme antinquinamento.

ART. 43) ULTERIORI NORME SULL'ATTITUDINE ALL'EDIFICABILITA' DEI SUOLI

A seguito di quanto richiamato dall'art.6 punto 4, qualunque intervento diretto o piano attuativo, ricadente nel suddetto ambito B, è subordinato all'esito di specifiche verifiche idrauliche di maggior dettaglio (Tr = 20 e 200 anni) nonché alla individuazione di adeguati interventi di messa in sicurezza idraulica; con particolare riferimento a:

- Area per impianti per la frantumazione del pietrisco;
- Area sportiva, ricreativa e ricettiva di cui all'U.T.O.E. n.1;
- Aree produttive di nuova attuazione e di completamento di cui all'U.T.O.E. n.8;
- Area turistico ricettiva, Locanda della Sterza, in località La Sterza.

In merito ai tratti di viabilità previsti ad est della frazione di Selvatelle (tav.4 bis) ed in località La Rosa (tav.7bis), ricadenti in aree classificate a pericolosità idraulica 4a e soggette ad allagamenti si fa presente che la progettazione delle stesse dovrà garantire il non aumento del rischio nelle aree adiacenti; in tal senso l'infrastruttura non dovrà determinare ostacolo al deflusso delle acque ed eventuali tratti in rilevato dovranno essere resi "idraulicamente trasparenti".

Inoltre la viabilità prevista nella frazione di Selvatelle ricadendo parzialmente nell'ambito B del Botro delle Coste, ai sensi del comma 4 e 5 dell'art.77 della Del. G.R. 12/2000, relativa all'approvazione del P.I.T., la progettazione della stessa è subordinata anche all'esecuzione di specifiche verifiche ideologico-idrauliche sul Botro delle Coste, al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base delle piene con tempo di ritorno duecentennale.

Per l'area per attrezzature pubbliche di interesse generale (tav.4 bis) ricadente nell'ambito B. del Fiume Era, con classe di fattibilità idraulica 4 (pericolosità: classe 4 ai sensi della D.C.R. 230/94 – classe 4a ai sensi del PTC). Si fa presente che in tale area valgono le disposizioni di cui all'art.80 comma 5 del PIT, pertanto non sono consentite nuove previsioni edificatorie ma solo interventi di tipo conservativo.

Per la zona produttiva di completamento adiacente al Botro Rosciano (tav.4 bis) in mancanza dell'esecuzione di specifiche verifiche ideologico-idrauliche sul corso d'acqua non devono essere previsti interventi edificatori e/o trasformazioni morfologiche né all'interno dell'ambito B né all'interno delle aree indicate a pericolosità 4. Si richiede, in fase attuativa, una verifica di dettaglio delle condizioni plano-altimetriche della zona in esame rispetto al corso d'acqua, al fine di localizzare l'edificato previsto in condizioni di sicurezza.

Per la porzione di area di recente formazione di completamento adiacente al Botro delle Coste o B. del Ponticello (tav.4bis) ricadente in ambito B del sopraccitato corso, in mancanza di approfondimenti di cui al punto 3.2 della Del. C.R. 94/85, in tale porzione di area non sono possibili interventi edificatori ma solo di tipo conservativo e di ripristino.

Nelle zone ricadenti in classe 3a, 3b, 4a e 4b, di pericolosità idraulica definite ai sensi del PTC cui corrisponde nelle indagini redatte a supporto al Piano Strutturale del Nov.1997 la classe 4 di pericolosità la possibilità di interventi edificatori è subordinata all'esecuzione di specifiche verifiche ideologico-idrauliche per piene con tempi di ritorno ventennali. Nel caso in cui risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi fra 0 e 20 anni non sono consentite previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili.

Nelle zone ricadenti in classe 4a e 4b di pericolosità geomorfologica la possibilità di nuove edificazioni è subordinata, ai sensi del punto 3.2 della D.C.R. 94/85, agli esiti di una specifica indagine geognostica nonché alla redazione di un progetto di massima degli interventi di consolidamento e bonifica; con particolare riferimento a:

Area Turistico-ricettiva dell'U.T.O.E. n.3, tav.4;

Zone di completamento al limite settentrionale del centro storico di Morrone, U.T.O.E. n.17, tav.8;

Zona di completamento compresa tra via di Taneto e via dei Lecci, U.T.O.E. n.17, tav.8;

Area sportivo ricreativo ricettiva, tav. 2 ;

- e nelle seguenti altre zone sempre a pericolosità elevata:

Comparto 3.2 dell'area di nuova attuazione ubicata nell'utoe 17 Morrone (strada che collega via del Chianti con via Baldi) individuata come variante 10 nelle NTA approvate con del C.C. n. _____ del_____;

Area di recente formazione di completamento in via Baldi, individuata come variante n. 8 nelle NTA approvate con del. C.C. n.____ del _____.

Relativamente all'area a verde e all'area a parcheggio interne all'U.T.O.E. n.15, così come per le porzioni della zona di completamento lungo via della Chiesa Vecchia, ricadenti in parte in classe 4b di pericolosità geomorfologica, si richiama la necessità di supportare l'attuazione degli interventi con un rilievo geomorfologico di dettaglio, finalizzato all'esatta individuazione del limite della zona in dissesto all'interno della quale dovranno essere consentiti esclusivamente interventi finalizzati al consolidamento ed alla bonifica dell'area.

ART.44 – Antenne per la telefonia mobile

In attesa di una programmazione dei siti preferenziali per l'installazione delle antenne di telefonia mobile, gli interventi sul territorio che prevedono installazioni devono:

- garantire la tutela della salute dei cittadini e ridurre al minimo i rischi nel rispetto dei limiti di esposizione e dei valori di attenzione e obiettivi di qualità definiti dalla normativa di settore;
- garantire l'utilizzo della migliori tecnologie disponibili per gli obiettivi di qualità;

- tra Amministrazione Comunale e Gestore della telefonia mobile è richiesta una idonea e condivisa localizzazione dei siti nel rispetto dei criteri localizzativi previsti dalla disciplina regionale in materia di impianti di radiocomunicazione (art.11 L.R.n.49/2011);
- essere supportati da idonea documentazione atta a definire la loro dislocazione nel contesto ambientale circostante al fine di evitare con il loro impatto effetti negativi sul paesaggio e sul patrimonio edilizio storico esistente. Il progetto dovrà preventivamente essere valutato dal Collegio tecnico Comunale integrato dagli esperti della commissione del paesaggio e, qualora se ne ravvisi la necessità, anche da esperti della Soprintendenza.
- richiedere il parere dell'ARPAT;
Devono inoltre garantire:
- i controlli periodici dei limiti di esposizione e dei valori di attenzione delle antenne installate da effettuarsi secondo le disposizioni regionali in materia;
- una attenta valutazione affinché i benefici economici derivanti dall'installazione delle antenne possano essere a favore della collettività.

COMUNE DI TERRICCIOLA
(Provincia di Pisa)

P.R.G.C.

L.R. 5/95

REGOLAMENTO URBANISTICO

PARTE II

**DIMENSIONAMENTO DELLE U.T.O.E. AREE RESIDENZIALI - VERIFICA E CONTROLLO
CON LE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE -**

**DIMENSIONAMENTO DELLE U.T.O.E. AREE RESIDENZIALI DI
NUOVA ATTUAZIONE**

Verifica e controllo con le previsioni di Piano Strutturale

SISTEMA TERRITORIALE VALLIVO DEI FIUMI ERA, STERZA E CASCINA

UTOE. 3 SELVATELLE

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|----------------------|----------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 81.000 | 71.706 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 118-6* | 112 |
| ABITANTI n° | *1.368 | *1.354 |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|----------------------|----------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 31.072 | 26.852 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 81.100 | 31619 |
| Totale mq | 112.172 | 58.471 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 18.160 | 18.160 |
| TOTALE | 130.332 | 75.141 |
| STANDARDS mq | | |
| TOTALE | 95,2 | 54,92 |
| STANDARDS mq/ab | | |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

UTOE. 5 LA ROSA

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 27.000 | 26.940 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 40 | 40 |
| ABITANTI n° | *300 (+100) | * 300 (+ 100) |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 11.400 | 11.350 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 16.000 | 25.800 |
| Totale mq STANDARDS ESISTENTI mq | 27.400 | 37.150 |
| TOTALE STANDARDS mq | 6.489 | 6.849 |
| TOTALE STANDARDS mq/ab | 33.889 | 43.639 |
| | 112.9 | 145.4 |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

SISTEMA TERRITORIALE COLLINARE

UTOE 11 – IL PIANETTO, PODERE DI VIGLIANA

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|----------------------|----------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 5000 | 3600 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 9 | 9 |
| ABITANTI n° | *56 | *56(+22) |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|----------------------|----------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 1528 | 1552 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 0 |
| Totale mq | 1528 | 1552 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 0 | 0 |
| TOTALE STANDARDS mq | 1528 | 1552 |
| TOTALE STANDARDS mq/ab | 27,2 | 27,71 |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

UTOE 12 – LE CASE

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 9400 | 8400 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 19 | 16 |
| ABITANTI n° | 103 | 95(+40) |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 2142 | 1860 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 227 |
| Totale mq | 2152 | 2087 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 0 | 0 |
| TOTALE | 2152 | 2087 |
| STANDARDS mq | | |
| TOTALE | 20,9 | 21,97 |
| STANDARDS mq/ab | | |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

UTOE 13 - SOIANELLA

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 0 | 0 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 0 | 0 |
| ABITANTI n° | 265 | 265 |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 0 | 0 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 5311 |
| Totale mq | 0 | 5311 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 1300 | 1300 |
| TOTALE STANDARDS mq | 1300 | 6611 |
| TOTALE STANDARDS mq/ab | 4,9 | 24,95 |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

UTOE 14 - SOIANA

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|----------------------|----------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 8000 | 9400 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 12 | 12 |
| ABITANTI n° | 511 | 511 (+30) |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|----------------------|----------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 3220 | 2720 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 8430 |
| Totale mq | 3220 | 11150 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 5117 | 5117 |
| TOTALE | 8337 | 16267 |
| STANDARDS mq | | |
| TOTALE | 16,31 | 31,83 |
| STANDARDS mq/ab | | |

UTOE 15 – LA CHIANTINA

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 0 | 0 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 0 | 0 |
| ABITANTI n° | *149 | *149 |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 0 | 0 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 2932 |
| Totale mq | 0 | 2932 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 400 | 400 |
| TOTALE STANDARDS mq | 400 | 3232 |
| TOTALE STANDARDS mq/ab | 2,68 | 21,69 |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

UTOE 16 - STIBBIOLO -

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 0 | 0 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 0 | 00 |
| ABITANTI n° | *48 | *48 |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 0 | 0 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 0 |
| Totale mq | 0 | 0 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 0 | 0 |
| TOTALE | 0 | 0 |
| STANDARDS mq | 0 | 0 |
| TOTALE | 0 | 0 |
| STANDARDS mq/ab | | |

*Totale abitanti insediati e insediabili

Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

UTOE 17 - MORRONA -

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 14350 | 14350 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 23 | 21 |
| ABITANTI n° | 396 | 396 (+45) |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 4568 | 5618 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 0 | 3609 + 50 +337 |
| Totale mq | 4568 | 9641 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 10377 | 10377 |
| TOTALE STANDARDS mq | 14945 | 20018 |
| TOTALE STANDARDS mq/ab | 37,7 | 50,55 |

UTOE 18 - TERRICCIOLA

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|---|-------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 22.200 | 14.800 |
| NUOVI ALLOGGI n° | 24 | 20 |
| ABITANTI n° | *1.309 | *1.299 (+45) |

STANDARDS:

| | PIANO STRUTTURALE | REGOLAMENTO URBANISTICO |
|--|-------------------|-------------------------|
| STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq | 7.940 | 3.200 |
| STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq | 26.400 | 32.928- 320 |
| Totale mq | 34.340 | 35808 |
| STANDARDS ESISTENTI mq | 32.562 | 32.562 |
| TOTALE STANDARDS mq | 66.902 | 68370 |
| TOTALE STANDARDS mq/ab | 51,1 | 52,63 |

*Totale abitanti insediati e insediabili
 Numero abitanti calcolati con una media di 2,5 abitanti per alloggio

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE E DELLE U.T.O.E. A CARATTERE TURISTICO RICETTIVO, RICREATIVO PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Nelle considerazioni che il piano strutturale per dette aree prevede la sola quantificazione in termini di superficie territoriale e macro ambiti di intervento, demandando al Regolamento Urbanistico la normativa di dettaglio e il dimensionamento, con la presente scheda viene evidenziato in maniera puntuale, in accrescimento e implementazione del quadro conoscitivo, le relative previsioni anche in termini di S.U.L. (superficie utile lorda dell'edificazione), numero dei posti letto e standards urbanistici.

AREE TURISTICO RICETTIVE - QUADRO CONOSCITIVO

| AREA DI INTERVENTO | A S.t. (Mq.) | B Sup. lorda esistente stimata (Mq.) | C Volume esistente stimato (Mc.) | D Posti letto esistenti (n°) | E nuova Volumetria di R.U. (Mc.) | F S.U.L. Equivalente (mq.) (1/3 di E) |
|--------------------------------|--------------------|---|---|------------------------------------|---|---|
| Area "Via del Pino" | | | | | | |
| UTOE 10a | 248750,00 | 4025,00 | 22770,00 | 42,00 | 55000,00 | 18333,33 |
| UTOE 10b | 22100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6500,00 | 2166,67 |
| UTOE 10c | 41400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1500,00 | 500,00 |
| Area "Poder Nuovo" | | | | | | |
| UTOE 19 | 41900,00 | 891,37 | 3102,00 | 49,00 | 1000,00 | 333,33 |
| "Parco ambientale ex cave" | | | | | | |
| UTOE 1 comparto 1.1 | 108800,00 | 1311,00 | 4633,85 | 0,00 | 1750,00 | 583,33 |
| UTOE 1 comparto 1.2 | 178236,00 | 896,53 | 2968,00 | 0,00 | 3250,00 | 1083,33 |
| "Area Turistico ricettiva" | | | | | | |
| "locanda di La sterza" | 18178,00 | 2323,00 | 7014,00 | 12,00 | 11164,00 | 3721,33 |
| "Locanda da Carlo" | 7600,00 | 846,50 | 2920,00 | 0,00 | 4680,00 | 1560,00 |
| Res. Epoca - "Pieve de' Pitti" | | | | | | |
| Soianella | | | | 21,00 | | |
| C.A.V. - "Il Pino d'oro" | | | | | | |
| Via della Lima | | | | 14,00 | | |

| | A | B | C | D | E | F |
|-------------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| AREA DI INTERVENTO | S.t. (Mq.) | Sup. lorda esistente stimata (Mq.) | Volume esistente stimato (Mc.) | Posti letto esistenti (n°) | nuova Volumetria di R.U. (Mc.) | S.U.L. Equivalente (mq.) |
| C.A.V. - "In toscana" | | | | | | |
| Via Poggiarelli | | | | - | | |
| Affittacamere - "Casa Bucaia" | | | | | | |
| Via G.Martini | | | | 4,00 | | |
| B&B "da Suzanne e Massimo" | | | | | | |
| Via Roma | | | | 12,00 | | |
| B&B "Il Borgo" | | | | | | |
| Via T.G. del Testa | | | | 3,00 | | |
| Affittacam. - "Borgo Fajani" | | | | | | |
| Via San Lorenzo | | | | 15,00 | | |
| TOTALI | 666964,00 | 10293,40 | 43407,85 | 172,00 | 84844,00 | 28281,33 |

AREE RICREATIVE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - QUADRO CONOSCITIVO

| | A | B | C | D | E | F |
|--|------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| AREA DI INTERVENTO | S.t. (Mq.) | Sup. lorda esistente stimata (Mq.) | Volume esistente stimato (Mc.) | Posti letto esistenti (n°) | nuova Volumetria di R.U. (Mc.) | S.U.L. Equivalente (mq.) |
| "Area ad est della S.S. 439" | | | | | | |
| UTOE 4 area ricreat. E tempo libero | 286000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10000,00 | 3333,33 |

AREE TURISTICHE RICETTIVE DI IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO - VARIANTE (i) incrementi di SUL (pr/up) parcheggi uso pubblico

| AREA DI INTERVENTO | A S.t. (Mq.) | B Sup. lorda esist. stimata a recupero (Mq.) | C S.U.L. nuova edificabile + (f) (Mq.) | D Posti letto da recup. e esistenti (n°) | E Posti letto da nuova edificazione (n°) | F Pertinenze (mq.) | G STANDARDS (mq.) | | I Parcheggi da prescrizioni schede norma (pr/up) |
|--|--------------------|---|---|---|---|--------------------------|----------------------|------------|---|
| | | | | | | | verde | parcheggio | |
| Area "Via del Pino" | | | | | | | | | |
| UTOE 10a Area turist. - Ricett. | 150000,00 | 4025,00 | 2200,00 | 42,00 | 50,00 | 311,25 | 2490,00 | 2490,00 | 0,00 |
| UTOE 10b Area turist. - Ricett. - sport. | 22100,00 | 0,00 | 1500,00 | 0,00 | 16,00 | 450,00 | 600,00 | 600,00 | 500,00 |
| UTOE 10c Area campeggio | 41400,00 | a | 0,00 | 0,00 | b | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Area "Poder Nuovo" | | | | | | | | | |
| UTOE 19 Area turist. - Ricett. | 41900,00 | 891,37 | 250,00 | 49,00 | 6,00 | 114,13 | 456,55 | 456,55 | 800,00 |
| "Parco ambientale ex cave" | | | | | | | | | |
| UTOE 1 comparto 1.1 Area Sport. - Ricreat. Ricett. | 90354,00 | 1311,00 | 200,00 | 45,00 | 0,00 | 453,30 | 604,40 | 604,40 | 2000,00 |
| UTOE 1 comparto 1.2 Area Sport. - Ricreat. Ricett. | 178236,00 | 896,53 | 300,00 | 15,00 | 35,00 | 358,96 | 478,61 | 478,61 | 2000,00 |
| UTOE 1 comparto 1.3 Area turistico - Ricettiva | 7600,00 | 400,00 | 0,00 | 6,00 | 0,00 | 120,00 | 160,00 | 160,00 | 600,00 |
| "Area Turistico ricettiva" | | | | | | | | | |
| "locanda di La sterza" | 18178,00 | 2323,00 | 464,60 | 12,00 | 6,00 | 278,76 | 1115,04 | 1115,04 | 3000,00 |
| "Locanda da Carlo" | 7600,00 | 846,50 | 169,30 | 0,00 | 6,00 | 304,74 | 406,32 | 406,32 | 600,00 |
| C.A.V. - "Il Pino d'oro" | | | | | | | | | |
| Via della Lima | | | | 14,00 | | | | | |
| C.A.V. - "In toscana" | | | | | | | | | |
| Via Poggiarelli | | | | 0,00 | | | | | |
| Res. Epoca - "Pieve de' Pitti" | | | | | | | | | |
| Soianella | | | | 21,00 | | | | | |

| AREA DI INTERVENTO | A S.t. (Mq.) | B Sup. lorda esist. stimata a recupero (Mq.) | C S.U.L. nuova edificabile (Mq.) | D Posti letto da recup. e esistenti (n°) | E Posti letto da nuova edificazione (n°) | F Pertinenze (mq.) | G STANDARDS (mq.) | | I Parcheggi da prescrizioni schede norma (pr/up) |
|-------------------------------|--------------------|---|---|---|---|--------------------------|----------------------|------------|---|
| | | | | | | | verde | parcheggio | |
| Affittacamere - "Casa Bucaia" | | | | | | | | | |
| Via G.Martini | | | | 4,00 | | | | | |
| B&B "da Suzanne e Massimo" | | | | | | | | | |
| Via Roma | | | | 12,00 | | | | | |
| B&B "Il Borgo" | | | | | | | | | |
| Via T.G. del Testa | | | | 3,00 | | | | | |
| Affittacam. - "Borgo Fajani" | | | | | | | | | |
| Via San Lorenzo | | | | 15,00 | | | | | |

b) dato non presente nel quadro conoscitivo

a) dato di NTAespresso in altra unità di misura

| | | | | | | | | | |
|---------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| TOTALI | 557368,00 | 10693,40 | 5083,90 | 238,00 | 119,00 | 2391,14 | 6310,92 | 6310,92 | 9500,00 |
|---------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

AREE RICREATIVE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO DI IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO - VARIANTE

| AREA DI INTERVENTO | A S.t. (Mq.) | B Sup. lorda esist. stimata a recupero (Mq.) | C S.U.L. nuova edificabile (Mq.) | D Posti letto da recup. e esistenti (n°) | E Posti letto da nuova edificazione (n°) | F Pertinenze (mq.) | (i) incrementi di SUL (pr/up) parcheggi uso pubblico | | I Parcheggi da prescrizioni schede norma (pr/up) |
|--|--------------------|---|---|---|---|--------------------------|---|-----------------|---|
| | | | | | | | G STANDARDS (mq.) | H parcheggio | |
| "Area ad est della S.S. 439" | | | | | | | | | |
| UTOE 4 area ricreat. E tempo libero | 286000,00 | 0,00 | 2000,00 | 0,00 | 0,00 | 200,00 | 800,00 | 800,00 | 8000,00 |
| "Parco ambientale ex cave" | | | | | | | | | |
| UTOE 1 comparto 1.4 area ricreat. E tempo libero | 111608,00 | 0,00 | 700,00 | 0,00 | 0,00 | 210,00 | 280,00 | 280,00 | 7000,00 |
| TOTALI | 397608,00 | 0,00 | 2700,00 | 0,00 | 0,00 | 410,00 | 1080,00 | 1080,00 | 15000,00 |

**AREE TURISTICO RICETTIVE - VARIANTE
DOTAZIONE DELLA SUPERFICIE A POSTO LETTO**

| | | A | D | E |
|--|---------------------------------|---|----------------------------------|---|
| AREA DI INTERVENTO | | Superfici di S.U.L. e pertineze esistenti e nuove (Mq.) | Posti letto esistenti nuovi (n°) | dotazione di superficie per ogni posto letto (Mq) |
| Area "Via del Pino" | | | | |
| UTOE 10a | Area turist. - Ricett. | 6851,25 | 92,00 | 74,47 |
| UTOE 10b | Area turist. - Ricett. - sport. | 1800,00 | 16,00 | 112,50 |
| Area "Poder Nuovo" | | | | |
| UTOE 19 | Area turist. - Ricett. | 1255,50 | 55,00 | 22,83 |
| "Parco ambientale ex cave" | | | | |
| UTOE 1 comparto 1.1 | Area Sport. - Ricreat. Ricett. | 1964,30 | 45,00 | 43,65 |
| UTOE 1 comparto 1.2 | Area Sport. - Ricreat. Ricett. | 1555,49 | 50,00 | 31,11 |
| UTOE 1 comparto 1.3 | Area Sport. - Ricreat. Ricett. | 480,00 | 6,00 | 80,00 |
| "Area Turistico ricettiva" | | | | |
| | "locanda di La sterza" | 3066,00 | 18,00 | 170,33 |
| | "Locanda da Carlo" | 1218,96 | 6,00 | 203,16 |
| TOTALI | | 18191,50 | 288,00 | |
| dotazione media complessiva della superficie a posto letto | | (Mq.) 18191,50 | (Mq.) 288,00 | (Mq.) 63,16 |

COMUNE DI TERRICCIOLA
(Provincia di Pisa)

P.R.G.C.
L.R. 5/95

REGOLAMENTO URBANISTICO

PARTE III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 1– Disciplina del territorio rurale

Le seguenti norme sono predisposte in applicazione dei criteri e degli indirizzi indicati nel Piano Strutturale che articola il territorio rurale del Comune nei seguenti sistemi e subsistemi:

Sistema Territoriale Vallivo, distinto in:

- a) Subsistema Ambientale agricolo di fondovalle
- b) Subsistema Ambientale agricolo fluviale

Sistema Territoriale Collinare, distinto in:

- a) Subsistema Ambientale agricolo collinare settentrionale
- b) Subsistema Ambientale agricolo collinare meridionale

Il Piano Strutturale classifica come “Zone Agricole di interesse paesaggistico” il Subsistema Ambientale agricolo di fondovalle, il Subsistema Ambientale agricolo collinare settentrionale e il Subsistema Ambientale agricolo collinare meridionale.

Le disposizioni contenute nei seguenti articoli specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla L.R. 5/95 “Norme per il governo del territorio” con le successive integrazioni e modifiche, alla L.R. 64/95 “Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola” con le successive integrazioni e modifiche, L.R. 52/99 ed alla L.R. 76/94 “Disciplina delle attività agrituristiche”, nonché alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi al territorio rurale contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.

Art. 2 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite ai sensi dell'art. 2 della LR 64/95, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- ☞ abitazioni civili
- ☞ abitazioni specialistiche
- ☞ attività artigianale di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni
- ☞ studi professionali solo se connessi con le abitazioni
- ☞ strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca).
- **Ristorazione solo se connessa alla abitazione del titolare o del gestore;**
- ☞ Per quanto riguarda le attività commerciali, sono ammissibili esclusivamente esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq come definiti dalla L.R. 28/99, limitatamente alla vendita di prodotti agricoli o derivati dalla trasformazione di prodotti aziendali. Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità all'art. 10 della DCR n. 233/99.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 5.

Le attività agrituristiche sono regolate dalla legge regionale n. 76 del 17.10.1994. Il presente Regolamento Urbanistico individua le aree dove è consentito il superamento dei limiti di ospitalità di cui all'art. 6, primo comma, lettera a) della L.R. 76/94 e l'ospitalità in spazi aperti di cui all'art. 6, primo comma, lettera b) della L.R. 76/94.

- a) Il superamento dei limiti di cui all'art. 6, primo comma, lettera a) della L.R. 76/94, finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'offerta agriturbistica, in una ottica di conservazione e recupero del patrimonio edilizio rurale, è ammesso nelle aree dove sono ubicati gli edifici ed i complessi edilizi segnalati nelle schede allegate alla presente normativa, nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di seguito specificati:
 - i fabbricati destinati ad ospitare le strutture agrituristiche facciano parte di aziende agricole di grande estensione territoriale e non siano necessari per le esigenze aziendali di tipo produttivo o abitativo.
 - gli edifici o i complessi edilizi per l'ospitalità dei visitatori siano collegati ad un punto di accoglienza aziendale dove gli ospiti possano usufruire di informazioni circa i servizi offerti dall'azienda o in ambito locale (di tipo turistico, naturalistico, enogastronomico, ecc.)
 - ai fini del miglioramento qualitativo dell'offerta agriturbistica, sono preferibili le strutture ricettive che privilegino tipologie a carattere collettivo (camere collegate a spazi e servizi di uso comune) rispetto ad appartamenti indipendenti. L'attività di ospitalità potrà inoltre essere integrata da offerte di ristorazione e degustazione di prodotti locali.
- b) Nelle aree dove sono ubicati gli edifici ed i complessi edilizi specificamente segnalati nelle schede allegate alla presente normativa, è ammessa la pratica di attività di ospitalità in spazi aperti nel rispetto delle condizioni e dei requisiti definiti agli articoli 6 e 10 della L.R. 76/94.

Allevamenti

- 1) Gli allevamenti produttivi possono essere esercitati esclusivamente da imprenditori di aziende agricole (IAP) aventi superfici fondiarie sopra ai minimi stabiliti dal PTC.
- 2) Gli allevamenti ad uso familiare possono essere esercitati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

Per qualsiasi tipo di sistema di allevamento richiesto risultante sopra la soglia di coefficiente 300, calcolato secondo la tabella del peso ponderale del regolamento di polizia rurale vigente, l'Amministrazione comunale, nel valutare ogni singolo intervento richiesto, potrà prescrivere distanze dai confini, residenze, strade ecc. e da tutte le altre tipologie di insediamenti, in aumento rispetto a quelle previste dal suddetto regolamento e fino ad un massimo del doppio delle distanze stabilite per gli allevamenti con indice di potenzialità superiore a 1000.

Art. 3 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole si attuano attraverso:

- intervento diretto
- Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della LR 5/95 (Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi di cui al successivo punto 4, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero)

Interventi diretti

Si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto di quanto stabilito dal presente strumento e della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

Interventi subordinati a Piano Attuativo

- Sono subordinati all'approvazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi di cui all'art. 3 della LR 64/95 (Nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annesso agricolo, serre fisse), fatta eccezione per gli interventi previsti ai commi 12 e 13 (manufatti temporanei e serre stagionali). Sono inoltre subordinati all'approvazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.4 comma 2 delle presenti norme.
- E' subordinata all'approvazione di Piano attuativo la realizzazione di strutture ricettive di cui all'art. 2 comma 1 qualora si superino i 6 posti letto.
- Sono subordinati all'approvazione di Piano Particolareggiato, nei casi specificatamente previsti e disciplinati dallo strumento urbanistico comunale, gli interventi di realizzazione o di ampliamento superiori a 200 mc. di industrie agrarie non collegate alla conduzione del fondo, di impianti interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli, di strutture a servizio della meccanizzazione agricola.
- Sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero gli interventi all'interno delle specifiche zone di recupero individuate dal R.U. o da successivi atti dell'A.C. ai sensi della legislazione vigente, finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 4 della LR 64/95 e succ. mod. assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della LR 5/95 quando in esso siano previsti i seguenti interventi:

- nuova edificazione ad uso abitativo di volume superiore a 600 mc
- nuova edificazione di annessi agricoli di volume superiore a 1000 mc, ad esclusione delle cantine
- ristrutturazione urbanistica nei casi diversi da quelli previsti all'art. 4 comma 2 delle presenti norme
- qualsiasi tipo di sistema di allevamento richiesto risultante sopra la soglia di coefficiente 2000, calcolato secondo la tabella del peso ponderale del regolamento di polizia rurale vigente.

Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente

La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

- a)edifici a destinazione agricola
- b) a prevalente uso residenziale
- c) ad uso non residenziale
- d)edifici a destinazione non agricola
- e) a prevalente uso residenziale
- f) ad uso non residenziale

Premesso che sugli immobili assoggettati a schedatura prevale la disciplina e le eventuali prescrizioni determinate dalle singole schede di indagine o schede norma, per ciascuna categoria di edifici valgono le seguenti norme:

Edifici a destinazione agricola

Per gli edifici non schedati che rivestono carattere di immobili principali stabilmente sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di recupero e restauro conservativo.

Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale, classificati secondo le categorie di cui all'art. 29 delle presenti norme (punti 29.1, 29.2, 29.3), sono ammessi gli interventi previsti dalla specifica normativa.

Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale (N) sono ammessi i seguenti interventi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

•per gli edifici a destinazione residenziale: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia con esclusione degli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 30.6 delle norme di R.U. , ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume. Per tali fabbricati sono consentiti ampliamenti “una-tantum” per unità abitativa esistente all'approvazione del P.S. (con esclusione dei vani accessori indipendenti) così suddivisi secondo la rispettiva superficie utile:

- | | | |
|-----------------------------|-----|-----|
| •abitazioni fino a 90 mq | max | 50% |
| •abitazioni da 91 a 135 mq | max | 30% |
| •abitazioni da 136 a 150 mq | max | 20% |
| •abitazioni oltre 150 mq | max | 10% |

Tali ampliamenti devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Interventi diversi da quelli sopra citati sono subordinati alla presentazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

•per gli edifici a destinazione non residenziale: sono ammessi interventi di manutenzione

ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia (con esclusione degli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 30.6 delle norme di R.U.), ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume. Sono ammessi inoltre gli interventi di cui alla lettera c) comma 2 art. 5 della LR 64/95 e succ. mod.. Interventi diversi da quelli sopra citati sono subordinati alla presentazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Per tutte le categorie di edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito agli artt. 2 e 5 delle presenti norme.

Edifici a destinazione non agricola

Per gli edifici non schedati che rivestono carattere di immobili principali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di recupero e restauro conservativo.

Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale classificati secondo le categorie di cui all'art. 29 delle presenti norme (punti 29.1, 29.2, 29.3) sono ammessi gli interventi previsti dalla specifica normativa.

Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale (N) sono ammessi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

• per gli edifici a destinazione residenziale: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia con esclusione degli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 30.6 delle norme di R.U., ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume. Per tali fabbricati sono consentiti ampliamenti "una-tantum" per unità abitativa esistente all'approvazione del P.S. (con esclusione dei vani accessori indipendenti ma comprensiva dei vani accessori diretti) così suddivisi secondo la rispettiva superficie utile residenziale:

- | | | |
|------------------------------|-----|-----|
| - abitazioni fino a 90 mq | max | 50% |
| - abitazioni da 91 a 135 mq | max | 30% |
| - abitazioni da 136 a 150 mq | max | 20% |
| - abitazioni oltre 150 mq | max | 10% |

Tali ampliamenti devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio.

Gli interventi che comportano un aumento di più di due unità abitative o di più di due unità immobiliari rispetto alla situazione esistente sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero esteso all'intero edificio ed all'area di pertinenza quale risulta dalla documentazione catastale.

• Per gli edifici a destinazione non residenziale: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia con esclusione degli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 30.6 delle norme di R.U., ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume; è ammesso il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni degli art. 2 e 5 delle presenti norme. Gli interventi che comportano il frazionamento e la realizzazione di più di due unità immobiliari sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio.

Manufatti esistenti di piccole dimensioni realizzati con strutture leggere e/o in muratura

Per i manufatti non schedati che non rivestono carattere di immobile principale, quali annessi, box di legno o di lamiera o similari, o di altro materiale leggero o di muratura e pietra, e di piccole dimensioni, legittimi o legittimati da leggi speciali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di sostituzione edilizia anche con accorpamento nell'ambito dell'area di pertinenza o in altra area circostante solo se in presenza e in prossimità di altri fabbricati. Detti immobili mantengono la destinazione d'uso e possono essere ricostruiti in muratura intonacata, legno e pietra a vista.

Parametri edilizi in caso di sostituzione edilizia o di accorpamento:

- superficie massima recuperabile: quella esistente al lordo dei paramenti esterni;
- volume massimo recuperabile: quello esistente al lordo dell'involucro edilizio;
- altezza massima all'intradosso del colmo m. 3,0.

Tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale

Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio storico esistente nelle zone agricole, per le residenze civili e rurali si prescrive quanto segue:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia non é consentita la realizzazione di addizioni per autorimesse pertinenziali di cui all'art.4 comma 2 lettera d) della L.R. 52/99.
- non sono ammesse unità abitative di superficie utile residenziale inferiore a 70 mq.
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti che comportano un aumento di più di due unità abitative e/o più di due unità immobiliari ad altra destinazione rispetto alla situazione esistente, sono subordinati alla formazione di uno specifico Piano di Recupero.

Sistemazione degli spazi esterni

La sistemazione degli spazi esterni deve essere consona alla natura rurale ed alla connotazione storica e tipologica degli edifici. E' indispensabile la lettura dell'esistente sia in loco che attraverso la cartografia storica.

E' quindi prescritta la presentazione di elaborati illustranti lo stato attuale degli spazi esterni che si intendono utilizzare come pertinenza della casa e di un progetto che specifichi gli interventi di riuso e riqualificazione di tali spazi.

Per ogni tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente superiore alla manutenzione straordinaria devono essere presentati, da parte del richiedente, i seguenti approfondimenti conoscitivi che andranno ad integrare la scheda e che permetteranno di valutare correttamente la fattibilità dell'intervento richiesto e di quelli successivi:

- individuazione dell'area di pertinenza, della sua consistenza e stato attuale, degli elementi che la costituiscono e la caratterizzano quali: piante(genere e specie), arredo, pozzo, fontana etc.
- progetto di sistemazione e riqualificazione di tale superficie con indicate le piante (genere e specie), i materiali per le pavimentazioni (percorsi, marciapiedi ed aree di sosta)che si intendono utilizzare ed altro ritenuto utile.

Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate tutelando e valorizzando i caratteri tradizionali dell'edilizia e del paesaggio rurale (aie, corti, pozzi ed altri elementi storici di servizio, alberature segnaletiche e di confine, ecc.).

Gli elementi esterni significativi presenti nelle pertinenze degli edifici, o esterni ad esse, quali pozzo, lavatoio, forno, immaginette, cancello, etc. devono essere mantenuti. In ogni progetto presentato relativamente all'edificio deve essere previsto l'intervento di restauro conservativo di tutti questi elementi. E' ammessa la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze private e mq 75 per le attività di tipo agrituristico e turistico, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico, ed in particolare:

- senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc
- senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti;
- rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- dovrà essere opportunamente integrata con le sistemazioni esterne che riprendano i caratteri del contesto rurale circostante.

Art. 5 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente

I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati a:

- la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 4;
- verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
- valutazione dell'eventuale aumento di carico urbanistico e della sua compatibilità con le caratteristiche del contesto agricolo ed ambientale;
- verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. 4 comma 2 punto e) della LR 64/95 e succ. modifiche o dimostrazione della cessazione dei requisiti di ruralità non derivante da trasferimenti successivi alla data di approvazione del PTC.

Il mutamento funzionale da annesso in residenza, fermo restando la destinazione urbanistica agricola dell'edificio, è subordinato alla presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale che dimostri la non necessità dell'annesso alla conduzione del fondo, ed è ammesso nei seguenti casi:

- per fini agrituristici
- per realizzare vani accessori a servizio di una residenza esistente che non comportino aumento delle unità abitative .

Non possono subire cambio di destinazione d'uso in residenziale:

- gli annessi costituiti solo da coperture e pilastrature non tamponate in muratura;
- gli annessi con altezza in gronda inferiore a ml 2,30 quali porcilaie, castrì, pollai, stalle, concimaie, etc

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso deve essere accompagnato, nel caso che la pertinenza dell'edificio interessato sia superiore ad 1 ha, dall'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'ex art. 5 ter della L.R. 64/95 e succ. mod. e (L.R. n. 1/2005 e Regolamento d'attuazione .

Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti). Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Tali interventi dovranno possedere carattere di pubblico interesse, prevedendo, attraverso la sottoscrizione di specifica convenzione ed apposite garanzie fidejussorie, la possibilità dell'Amministrazione Comunale di sostituirsi al privato in caso di inadempimento di quest'ultimo. Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere

considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

Art. 6 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse di cui all'art. 2 delle presenti norme.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi, nonché nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente PTC al capo V art. 16 delle relative Norme.
3. Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciate esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, alle quali tali interventi sono subordinati.

Edifici ad uso abitativo

- a) L'edificazione ad uso abitativo non è consentita nel Subsistema fluviale; nel Subsistema collinare meridionale è consentita esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti. Le superfici aziendali presenti in entrambi i subsistemi concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime per classi di coltura.
- b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:
i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
 - deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
 - i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade, se non previste da uno specifico strumento di settore;
 - deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
 - deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'aspetto rurale degli spazi esterni;
 - le necessità di eventuali abbattimenti di alberi ad alto fusto deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PMAA.
- c) Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: nei nuovi edifici la superficie complessiva non potrà essere superiore a 200 mq per nucleo familiare, compresi gli eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). La superficie utile ad uso abitativo dovrà costituire almeno il 70% della superficie complessiva. E' consentita la realizzazione di non più di

due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di ml 7,50.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: i nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta di annessi e volumi accessori secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra, ed almeno uno dei fianchi dell'edificio, nel caso di edilizia a corte, dovrà preferibilmente essere privo di aperture. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 33%.

Caratteri architettonici e formali: i nuovi edifici dovranno essere realizzati con paramento murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane purché realizzate secondo rapporti dimensionali, regole e tipologie desunte dalla tradizione. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta e volume.

Materiali e finiture: i materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, rosa, rosso, ecc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da scuri interni o da persiane in legno.

- d) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base.
- e) Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, geologiche, geomorfologiche, paesaggistiche, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione.
- f) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario. Gli spazi di pertinenza dovranno essere coerenti con la loro natura rurale; devono essere utilizzati tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi autoctone o naturalizzate, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

Annessi agricoli

a) L'edificazione di annessi agricoli non è consentita nel sistema fluviale; nel Subsistema collinare meridionale è consentita esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti; le superfici aziendali presenti in tali subsistemi, per classi di coltura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente coerentemente alle seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione
- deve essere mantenuta, per quanto possibile, la vegetazione preesistente.

c) Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque nel rispetto di quanto previsto al capo V art. 16 delle Norme del vigente PTC.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.

Caratteri architettonici e formali: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie costruttive tradizionali e paramento murario intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza.

Materiali e finiture: I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; sono ammessi esclusivamente infissi o serramenti in legno o ferro verniciato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, è prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.

d) Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

e) Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante.

f) Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura rurale dell'annesso;

l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccata in legno) devono essere dimostrate dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

g) La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari previste al punto b) per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori quali api, chioccioline e lombrichi, nonché dell'acquacoltura ai sensi della L.R. 64/95 e succ. mod. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

Annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi

- a) La costruzione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al punto b) del comma precedente è condizionata all'esistenza di motivate esigenze da dimostrarsi attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 2.
- b) Qualora tali esigenze siano dimostrate, gli annessi devono rispettare i parametri stabiliti dal PTC per i fondi avente superficie minima.

Serre

- a) Per la realizzazione di serre fisse valgono le disposizioni di cui ai punti a), b), e) del precedente comma 5.
- b) Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale circostante, dovrà essere tenuto conto degli aspetti igienico sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.
- c) Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, all'interno del Subsistema Ambientale agricolo di fondovalle e subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione, vendita collegati alle attività ortoflorovivaistiche. L'area oggetto di intervento dovrà avere superficie minima di 1 ha ed essere dotata dei necessari requisiti di accessibilità e parcheggio. Nel caso in cui in tale area non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di 50 mq. Una parte non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero (spazi gioco, sosta, ecc.), preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e turistici presente nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.
- d) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

Insedimenti produttivi agricoli

Insedimenti produttivi agricoli con volumi adibiti ad attività di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli quali caseifici, cantine sociali, frantoi con relativi servizi quali uffici etc. nei casi ammessi ed espressamente previsti dal presente strumento urbanistico, sono realizzabili all'interno del Subsistema Ambientale agricolo di fondovalle attraverso la presentazione di Piano Particolareggiato.

Art.7 - Manufatti per attività agricole legate al tempo libero

1. Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita, anche a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, l'installazione di manufatti necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente per scopo amatoriale destinate all'autoconsumo o per le piccole produzioni agrarie. Limitatamente al sistema collinare settentrionale ed al sistema di fondovalle, è ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione (22.05.2003) del Regolamento Urbanistico vigente.
 2. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto della Legge Regionale n. 1/05, del regolamento di attuazione DPGR del 9.02.2007 n. 5/R e delle seguenti condizioni:
 - che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che non abbiano opere di fondazione escluse soltanto quelle di ancoraggio al suolo;
 - che non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - delle disposizioni tipoloa superficie agricola mantenuta in produzione al momento della richiesta del manufatto agricolo sia non inferiore a mq 3.000, in un unico corpo, o disgiunto di orto, oliveto, vigneto o frutteto non frazionati, (con esclusione del seminativo) quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire;
 - il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);
 - sul fondo non siano presenti edifici. La realizzazione dei manufatti è subordinata, a permesso di costruire. Nella richiesta l'interessato dovrà dichiarare:
 - le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipoloa superficie agricola mantenuta in produzione al momento della richiesta del manufatto agricolo sia non inferiore a mq 3.000, in un unico corpo, o disgiunto di orto, oliveto, vigneto o frutteto non frazionati, (con esclusione del seminativo) quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire;
 - giche e dimensionali di cui al successivo comma 3;giche e dimensionali di cui al successivo comma 3;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola esercitata sul fondo o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo, in misura tale da far cessare il titolo al beneficiario previsto dalla norma;
 - l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo d'esercizio dell'attività agricola sul fondo.
- Gli impegni di cui sopra dovranno avvenire mediante atto di vincolo registrato e trascritto;

3. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - struttura in materiale leggero, in legno nel colore naturale o mordenzato dell'essenza scelta, oppure con pannellature intonacate e tinteggiate con i colori della terra e avente una superficie agraria utilizzabile (SAU) massima di mq 25;
 - l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,30 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 nel colmo.
 - La copertura dovrà prevedere due falde con pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, secondo i sistemi tradizionali documentati.
 - il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento, sia esterno che interno;
 - Non è ammessa la realizzazione di coibentazioni, servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica ed

elettrica.

- Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo. All'uopo, in caso di recinzioni, queste non devono marcare separazioni nette fra l'area di resede e il territorio agricolo circostante; le piantumazioni, con alberi ornamentali ad alto fusto, siepi e quanto altro non devono accentuare l'idea di recinto e pertanto non devono accompagnare, seguire le geometrie planimetriche delle recinzioni metalliche. Le recinzioni, oltre a contenere il manufatto dovranno non superare la lunghezza complessiva di m. 200,0.

Art. 8 – Manufatti precari

1. La realizzazione di manufatti precari non é ammessa nel Subsistema fluviale, in zone a pericolosità di frana e in zone a pericolosità idraulica elevata; nel Subsistema collinare meridionale é consentita esclusivamente in prossimità degli edifici esistenti. I manufatti temporanei (precari) sono richiesti esclusivamente per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, dovranno essere realizzati con strutture in legno o con motivata esigenza in altro materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5 ml. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.
2. L'installazione dovrà essere realizzata previa comunicazione al comune, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:
 - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo
 - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, salvo il caso di cui ai successivi commi 3 e 4.
 - d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
 - e) l'indicazione su catastale e PRG della collocazione del manufatto in sito, nonché la documentazione fotografica.
3. La realizzazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato non superiore all'anno con le caratteristiche costruttive di cui al comma 1, è ammessa previa comunicazione al comune, secondo le procedure di cui allo stesso comma 1. Negli altri casi, per la realizzazione delle serre si applicano le disposizioni previste per le serre all'art. 6 comma 7 delle presenti Norme.
4. Ove perdurino le esigenze di cui al comma 2 lettera a) e comma 3) , i manufatti precari possono, con altra comunicazione al comune e per ugual periodo, (un anno massimo) essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

Art. 9 – Parco Fluviale

1. Il Regolamento Urbanistico individua un ambito omogeneo denominato "Parco Fluviale", costituito dall'insieme delle aree interne al Subsistema Fluviale definito dal Piano Strutturale. All'interno di tale ambito dovranno essere perseguite finalità di tutela e riqualificazione paesaggistica,

attraverso interventi tesi alla salvaguardia del patrimonio naturalistico ed ambientale nonché alla promozione della fruizione turistica e ricreativa dell'area.

Al fine di preservare le strutture ecologiche e del paesaggio agrario tradizionale, le attività agro-silvo-colturali sono assunte come elemento centrale e connettivo per la programmazione e l'attuazione degli interventi. In questo senso l'Amministrazione Comunale potrà promuovere ed incentivare con specifici programmi forme di produzione agricola ecosostenibile (agricoltura biologica, di tipo integrato, ecc.).

All'interno dell'ambito del Parco Fluviale sono consentite, oltre alle normali attività agricole e selvicolturali, opere ed interventi di carattere culturale, educativo, sportivo-ricreativo, turistico, quali sentieri e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e punti di sosta attrezzati, orti ricreativi, strutture per l'informazione e l'educazione ambientale.

2. In relazione al particolare assetto idraulico delle aree interessate, l'intero ambito del Parco Fluviale è inedificabile. Per i manufatti edilizi attualmente esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso o riconversione funzionale collegata alle attività presenti nell'area.

Gli eventuali interventi di sistemazione o realizzazione di spazi attrezzati per la fruizione turistico-ricreativa dovranno prevedere esclusivamente strutture di carattere temporaneo e dovranno essere realizzati in modo da non diminuire le condizioni di sicurezza idraulica dell'area e da non costituire ostacolo per il corso delle acque.

In generale, non sono ammessi:

- l'alterazione delle zone umide e golenali;
- l'alterazione o la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico e degli accessi ai corsi d'acqua;
- l'allestimento di impianti fissi e di percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

3. Le attività e gli interventi descritti ai punti precedenti possono essere attuati mediante piani e progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata estesi alla totalità dell'ambito oppure a sottoambiti organici e funzionalmente autonomi. Le attività di iniziativa privata sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo ed alla stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale siano specificate il tipo di attività svolta e le modalità di gestione delle aree interessate.

All'interno dei piani e dei progetti dovranno comunque essere dettagliatamente specificati:

- ☞ le modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- ☞ l'ubicazione, la tipologia ed il dimensionamento dei percorsi, delle aree attrezzate e delle eventuali strutture di servizio;
- ☞ le modalità di gestione e valorizzazione dell'area, ivi compresi gli interventi di sistemazione ambientale e di riqualificazione paesaggistica quali il recupero delle aree degradate adiacenti ai corsi d'acqua o il riequipaggiamento della campagna con siepi, alberature, ecc. in coerenza con i caratteri del paesaggio agrario locale.

Art. 10 – Norme di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale

Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale.

Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale e di polizia idraulica), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.

1. Reticolo idraulico superficiale:

- I proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a interventi alterativi o mancata manutenzione.
- E' vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde dei fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori; gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza sono subordinati ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifici elaborati firmati da tecnico abilitato.
- Sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche, gli interventi di pulizia dell'alveo, limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituente ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia. Gli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione tecnica e fotografie comprovanti la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

2. Strade vicinali e poderali

- Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
- E' vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti ad autorizzazione comunale rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firma di tecnico a ciò abilitato.
- La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.

3. Manufatti di interesse storico documentario

- Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni

spaziali e percettive con il contesto. Tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

4. Elementi di interesse ambientale

- Sono sottoposti a tutela gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante é ammesso, subordinatamente ad autorizzazione comunale, per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti a presentazione di D.I.A. o di permesso di costruire.
- Gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di PTC e della L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.

5. Interventi di alterazione morfologica dei suoli

- E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.
- E' vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.
- Sono soggetti a permesso di costruire comunale gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.
- Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto a permesso di costruire comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo.

6. Elementi di arredo del territorio rurale

- 1 Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di

- opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private e il Regolamento di Polizia Rurale potrà ulteriormente prevedere un'apposita disciplina in merito all'estensione delle superfici atte ad essere recintate in rapporto delle diverse esigenze di produzione agricola e di allevamento.
- 2 La messa in sicurezza di arginature esistenti potrà avvenire con la tecnica della terra armata, di ingegneria naturalistica o con altri analoghi sistemi. Ai soli fini di stabilità delle scarpate potranno essere ammessi muri a secco di pietra locale fino all'altezza massima di cm. 120 dal piano campagna ed esclusivamente lungo le viabilità pubbliche potranno essere ammessi muri di sotto scarpa e di contenimento in c.a. di altezza massima cm. 70 dal piano stradale.
 - 3 La campagna, col suo aspetto paesaggistico e morfologico, costituisce uno degli elementi più qualificanti e di pregio del territorio; essa rappresenta la cornice naturale dell'abitato, ed è caratterizzata dalla sua unitarietà prospettica, che ne consente la percezione panoramica d'insieme. Al fine di proteggere il pregio panoramico e paesaggistico e l'aspetto tradizionale delle campagne, nelle quali possono risultare incongrue determinate divisioni materiali tra le aree, nonché al fine di valorizzare il territorio anche consentendone la massima fruizione, mentre è ammesso delimitare con alberature tipiche della campagna toscana le proprietà terriere, è fatto divieto nel territorio rurale di recintare i fondi privati.
 - 4 Salva ogni valutazione per il caso di intervento in zone soggette al vincolo paesaggistico, costruiscono eccezione al suddetto generale divieto i soli casi di seguito indicati.
 - 4.1 E' sempre ammessa la delimitazione dei confini tra proprietà distinte, attraverso siepi vive di specie autoctona.
 - 4.2 E' ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenti ai fabbricati residenziali in zona agricola, come riscontrabili nelle cartografie catastali. Le recinzioni dei fabbricati potranno essere realizzate con siepi vive autoctone, staccionate in legno o con rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni preferibilmente lignei ma anche metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà mai superare i m. 2,00.
 - 4.3 E' ammessa la recinzione delle aree rurali destinate e necessarie all'allevamento da parte degli imprenditori agricoli professionali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto 4.2, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.
 - 4.4 E' ammessa la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende faunistico-venatorie e agriturismo-venatorie, validamente costituite, destinate e necessarie allo svolgimento dell'attività di allevamento di fauna selvatica per fini di ripopolamento, allevamento e caccia. Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell'intera estensione consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto 4.2, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.
 - 4.5 E' ammessa la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende agricole destinate e necessarie alla realizzazione di allevamenti di fauna selvatica a scopo alimentare, come definiti dall'art. 41 della legge regionale 12.1.1994 n. 3; Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell'intera estensione consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto 4.2, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.
 - 4.6 Nei casi di installazione di manufatti di cui al precedente art.7, è ammessa la recinzione nei modi di cui al punto 4.2 nonché la realizzazione di piccoli recinti con un'altezza massima di m 1,60, per la custodia di animali da cortile e da compagnia. Mentre è consentito il frazionamento dei recinti, per la custodia separata di animali di specie diversa, è fatto divieto di realizzare più recinti sulla medesima area. Non è ammesso che la recinzione del manufatto sia separata rispetto al recinto per gli animali.
 5. Le recinzioni di cui ai punti 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6 ivi compresi i recinti, devono essere interamente rimossi allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da

compagnia. Detto impegno deve essere assunto dall'avente titolo, prima della realizzazione dell'intervento, mediante un atto unilaterale d'obbligo soggetto a registrazione e trascrizione, valevole anche per gli aventi causa.

6. Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di m. 1.000,0 esse dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio.

COMUNE DI TERRICCIOLA

(Provincia di Pisa)

P.R.G.C.

L.R. 5/95

REGOLAMENTO URBANISTICO

PARTE IV

INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGLI EDIFICI SCHEDATI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La fattibilità di tutti gli interventi ammessi nella presente Parte IV è subordinata alla preventiva visione di tutte le eventuali limitazioni normative dovute alla collocazione degli immobili sul territorio; in particolare: disciplina del territorio rurale; centri e aree storiche; aree di rispetto ai centri abitati; aree di pertinenza di edifici storici; ambiti fluviali; vincolistica sovracomunale; ambiti a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata, ecc.;

tali limitazioni possono ridurre gli interventi ammessi sugli edifici della presente parte IV.

(VV) Con esclusione degli ampliamenti che comportano occupazione di nuovo suolo;

(XX) Con esclusione degli ampliamenti, anche per sopraelevazione;

(*) Con interventi di Re si escludono gli ampliamenti anche per sopraelevazione.

L' intervento di R.U. è subordinato alla presentazione di P.d.R.;

(***) E' consentito il superamento dei limiti di ospitalità dei 30 posti letto per attività agrituristiche;

(Ac) E' consentita l' attività di agriturismo nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Nota integrativa:

fatte salve le prescrizioni particolari di cui sopra, in caso di difformità nella classificazione degli edifici tra quanto riportato in cartografia e quanto prescritto nella presente parte IV, prevalgono classificazioni e interventi ammessi da quest' ultima.

SISTEMA I

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|------------------------------|---|
| 1 | 177 (Soiana) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 2 | 178 (Soiana) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 3 | 111 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 4 | 133 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 5 | 147 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 6 | 149 a -b (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 7 | 148 lett. a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (VV) nella porzione in zona fluviale |
| 8 | 146 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 9 | 153 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 10 | 72 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 11 | 74 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 12 | 12 (Collina) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 13 | 6 (Collina) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 14 | 5 (Collina) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 15 | 2 (Collina) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (VV) |
| 16 | 228 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 17 | 234 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 18 | 230 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 19 | 232 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 20 | 237 (Santo P. Belvedere) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 21 | 238 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 22 | 240 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 23 | 235 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 24 | 3 (Peccioli) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |

SISTEMA I

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|------------------------------|---|
| 25 | 4 (Peccioli) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 26 | 8 lett. b (Peccioli) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (altri interventi vedi scheda norma) |
| 27 | 8 lett.a (Peccioli) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 28 | 9 (Peccioli) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 29 | 11 (Peccioli) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 30 | 12 (Peccioli) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 31 | 16 (Peccioli) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 32 | 369 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 33 | 64 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 34 | 77 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 35 | 78 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 36 | 79 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 37 | 80 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 38 | 82 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 39 | 40 (Montecchio) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 40 | 33 manca rilevamento (Montecchio) | edificio non schedato | (VV) |
| 41 | 26 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 42 | 27 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (VV) |
| 43 | 22 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 44 | 24 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 45 | 29 manca rilevamento (Montecchio) | edificio non schedato | |
| 46 | 31 manca rilevamento (Montecchio) | edificio non schedato | |
| 47 | 28 manca rilevamento (Montecchio) | edificio non schedato | |
| 48 | 30 manca rilevamento (Montecchio) | edificio non schedato | |

SISTEMA I

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|--|
| 49 | 21 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 50 | 20 (Montecchio) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 51 | 18 (Montecchio) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (interventi: vedi scheda norma) |
| 52 | 17 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 53 | 16 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 54 | 15 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (interventi: vedi scheda norma) |
| 55 | 14 (Montecchio) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 56 | 8 manca rilevamento (Montecchio) | edificio non schedato | |
| 57 | 6 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 58 | 59 (Santo P. Belvedere) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 59 | 108 lett. a - b (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 60 | 108 lett. c (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 61 | 109 lett. e (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 62 | 109 dalla lett.a alla lett.c (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 63 | 10 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" restauro per i prospetti |
| 64 | 12 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 65 | 17 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 66 | 19 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 67 | 14 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 68 | 33 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 69 | 40 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 70 | 41 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 71 | 42 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 72 | 43 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |

SISTEMA I

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|------------------------------|--|
| 73 | 44 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 74 | 47 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 75 | 47 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 76 | manca la scheda (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 77 | 89 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 78 | 90 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 79 | 93 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 80 | 94 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 81 | 95 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 82 | 96 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 83 | 97 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 84 | 98 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 85 | 99 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 86 | 100 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 87 | 101 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 88 | 137 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 89 | 138 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 90 | 139 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 91 | 140 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 92 | 141 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 93 | 142 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 94 | 143 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 95 | 144 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 96 | 145 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |

SISTEMA I

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------------|
| 97 | 146 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 98 | 147 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 99 | 111 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 100 | 112 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 101 | 113 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 102 | 114 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 103 | 115 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 104 | 116 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 105 | 117 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 106 | 118 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 107 | 119 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 108 | 120 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 109 | 121 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 110 | 122 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 111 | 124 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 112 | 125 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 113 | 168 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 114 | 169 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 115 | 170 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 116 | 171 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 117 | 172 (Santo P. Belvedere) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 118 | 173 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (XX) |
| 119 | 174 (Santo P. Belvedere) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 120 | 150 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
| 50 | 83 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (*) |
| 51 | 30 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 52 | 34 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 53 | 36 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 54 | 5 (Soiana) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 55 | 6 (Soiana) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 56 | 1 (Soiana) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 57 | 42 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 58 | manca la scheda | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 59 | manca la scheda | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 60 | 111 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 61 | 102 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 62 | 106 (Morrone) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 63 | 107 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 64 | 108 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 65 | 104 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 66 | manca scheda | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 67 | 136 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 68 | 143 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 69 | 116 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (altri interventi vedi scheda norma) |
| 70 | 118 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 71 | 160 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 72 | 30 (Terricciola Sud) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------------|
| 73 | 29 (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 74 | 28 (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 75 | 26 lett.a (Terriciola Sud) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 76 | 26 lett.b (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 77 | 23 (Terriciola Sud) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 78 | 25 (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 79 | 24 (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 80 | 16 (Terriciola Sud) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 81 | 15 lett.a (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 82 | 1 lett.b - c (Terriciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 83 | 223 lett.a (Terriciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 84 | 223 lett.b (Terriciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 85 | 128 (Terriciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 86 | 121 (Terriciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 87 | 112 lett.a (Terriciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 88 | 60 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 89 | 61 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 90 | 28 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 91 | 33 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 92 | 35 lett.a - b (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 93 | 91 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 94 | 1 (Solaia) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 95 | 3 (Solaia) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 96 | 5 (Solaia) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| 97 | 103 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 98 | 104 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 99 | 105 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 100 | 102 (Soiana) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 101 | 106 (Soiana) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 102 | 107 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 103 | 108 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 104 | 109 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 105 | 123 (Soiana) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 106 | 125 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 107 | 126 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 108 | 127 lett.a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 109 | 129 lett.a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 110 | 130 lett. a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 111 | 131 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 112 | 101 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 113 | 100 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 114 | 98 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 115 | 97 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 116 | 95 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 117 | 94 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 118 | 92 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 119 | 91 lett. a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 120 | 89 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
| 121 | 88 lett.a (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 122 | 88 lett.b (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 123 | 86 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 124 | 190 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 125 | 188 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (Ac) |
| 126 | 192 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 127 | 191 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 128 | 194 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 129 | 187 lett. a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (Ac) |
| 130 | 186 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 131 | 185 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 132 | 184 lett.a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 133 | 183 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 134 | 182 manca rilevamento (Soiana) | edificio non schedato | |
| 135 | 41 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 136 | 40 (Soiana) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 137 | 39 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 138 | 38 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 139 | 141 lett.b (Soiana) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 140 | 141 lett.a (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 141 | 142 (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 142 | 158 (Soiana) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 143 | 159 lett. a - b (Soiana) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 144 | 8 lett. a (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|--|--|
| 145 | 8 lett.b (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 146 | 9 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 147 | 10 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 148 | 11 manca rilevamento (Santo P. Belvedere) | edificio non schedato | |
| 149 | 54 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 150 | 55 (Santo P. Belvedere) | l'edificio princ.le, minor valore MV2 l'ampliament, privo di valore N | ristr. edilizia "MV2" edif. Princ. ristr. urbanistica "RU" per ampliament |
| 151 | 243 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 152 | 244 lett.a - b (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 153 | 245 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 154 | 246 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 155 | 184 (Santo P. Belvedere) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 156 | 185 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 157 | 183 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 158 | 187 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 159 | 229 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 160 | | | |
| 161 | 248 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 162 | 249 (Santo P. Belvedere) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 163 | 250 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 164 | 253 lett.a (Santo P. Belvedere) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 165 | 253 lett.b (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 166 | 253 lett.c (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 167 | 254 (Santo P. Belvedere) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 168 | 3 lett.a - b (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------------|
| 169 | 5 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 170 | 281 (Terricciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 171 | 282 (Terricciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 182 | 296 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 183 | | | |
| 184 | | | |
| 185 | | | |
| 186 | 301 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 187 | 303 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 188 | 305 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 189 | 308 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 190 | 309 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 191 | 311 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 192 | 312 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
| 193 | 315 (Terricciola Nord) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 194 | 327 lett.a-b - c (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 195 | 334 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 196 | 336 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" (altri interventi vedi scheda norma) |
| 197 | 337 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" (altri interventi vedi scheda norma) |
| 198 | 339 (Terricciola Nord) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 199 | 341 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 200 | 343 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 201 | 345 lett.a - b (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 202 | 346 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 203 | 349 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 204 | 350 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 205 | 351 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 206 | 352 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 207 | 353 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 208 | 354 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 209 | 355 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 210 | 356 (Terricciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 211 | 357 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 212 | 358 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 213 | 359 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 214 | 360 (Terricciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 215 | 361 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 216 | 362 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|------------------------------|--|
| 217 | 363 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 218 | 293 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 219 | 109 (Terricciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 220 | 98 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 221 | 97 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 222 | 94 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 223 | 95 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 224 | 93 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 225 | 92 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 226 | 91 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 227 | 90 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 228 | 89 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (interventi: vedi scheda norma) |
| 229 | 88 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 230 | 87 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 231 | 86 lett. a - b (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 232 | 85 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 233 | 84 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 234 | 71 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 235 | 70 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 236 | 69 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 237 | 83 lett.a-b- c (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 238 | 100 (Terricciola Nord) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 239 | 101 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 240 | 102 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
| 241 | 104 lett.a - b (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 242 | 72 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 243 | 73 (Terricciola Nord) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 244 | 74 (Terricciola Nord) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 245 | 77 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 246 | 78 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 247 | 75 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 248 | 70 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 249 | 71 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 250 | 79 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 251 | 80 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 252 | 81 lett.a-b-c (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 253 | 82 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 254 | 83 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (altri interventi vedi scheda norma) |
| 255 | 84 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" (***) |
| 256 | 86 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" (***) |
| 257 | 87 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" (***) |
| 258 | 88 (Morrone) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo |
| 259 | 89 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 260 | 66 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 261 | 67 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 262 | 68 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 263 | 69 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 264 | 124 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|--|--|
| 265 | 123 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 266 | 119 lett a - b (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 267 | 120 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" <i>(altri interventi vedi scheda norma)</i> |
| 268 | 121 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 269 | 101 (Morrone) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" <i>(altri interventi vedi scheda norma)</i> |
| 270 | 100 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 271 | 98 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 edificio privo di valore N | Ristrutt.ne . edilizia "MV1" e "RA" <i>(altri interventi vedi scheda norma)</i> |
| 272 | 125 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 273 | 122 lett. a - b (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 274 | 97 (Morrone) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 275 | 94 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 276 | 39 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 277 | 62 (Morrone) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 278 | 64 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 279 | 127 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 280 | 128 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 281 | 129 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 282 | 130 (Morrone) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 283 | 1 (Collina) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 284 | 3 (Collina) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 285 | 4 (Collina) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 286 | 13 (Collina) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 287 | 36 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 288 | 37 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|--|--|
| 289 | 38 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 290 | 39 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 291 | 40 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 292 | 43 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 293 | 44 (Terricciola Sud) | edificio princ., minor valore MV2. ampliam. corpi aggiuntivi valore N | ristrutturazione edilizia "MV2" ristr. Urb. "RU" per ampl. corpi agg. |
| 294 | 45 (Terricciola Sud) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 295 | 46 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (interventi: vedi scheda norma) |
| 296 | 47 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 297 | 48 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 298 | 31 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 299 | 59 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione edilizia "RA" (altri interventi vedi scheda norma) |
| 300 | 60 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 301 | 61 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 302 | 49 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 303 | 50 lett. a - b (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 304 | 51 lett. a - b (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 305 | 53 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 306 | 52 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 307 | 54 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 308 | 55 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 309 | 56 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 310 | 57 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 311 | 58 (Terricciola Sud) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 312 | 65 (Terricciola Sud) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |

SISTEMA II

| n° rif. immobili R.U. | n° rif. scheda degli immobili C.T.R. 1:5000 | classificazione | intervento ammesso |
|------------------------------|--|---------------------------------|--|
| 313 | 1 lett.a (Poggio Ginestra) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 314 | 1 lett.b (Poggio Ginestra) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 315 | 2 (Poggio Ginestra) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 316 | 47 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |
| 317 | 45 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 318 | 44 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |
| 319 | 43 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" (***) |
| 320 | 42 lett. a - b (Montecchio) | edificio di rilevante valore RV | Restauro conservativo (***) |
| 321 | 41 lett. a - b (Montecchio) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" (***) |
| 322 | 40 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |
| 323 | 39 (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |
| 324 | 38 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristruttur. edilizia "MV1" (***) restauro per i fronti principali |
| 325 | 37 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristruttur. edilizia "MV1" (***) restauro per i fronti principali |
| 326 | 36 (Montecchio) | edificio di minor valore MV1 | ristruttur. edilizia "MV1" (***) restauro per i fronti principali |
| 327 | 49 lett. a (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 328 | 49 lett.b (Montecchio) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 329 | 8 (Laiatico) | edificio di valore V | ristrutturazione edilizia "V" |
| 330 | 6 (Laiatico) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 331 | 5 let.a (Laiatico) | edificio privo di valore N | ristrutturazione urbanistica "RU" |
| 332 | 5 lett.b (Laiatico) | edificio di minor valore MV1 | ristrutturazione edilizia "MV1" |
| 333 | 4 (Laiatico) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" |
| 334 | manca la scheda (Montecchio) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |
| 335 | manca la scheda (S. Pietro Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |
| 336 | manca la scheda (S. Pietro Belvedere) | edificio di minor valore MV2 | ristrutturazione edilizia "MV2" (***) |

