COMUNE DI TRESANA
Provincia di Massa Carrara
PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

ai sensi della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005

approvato con DCC n. 2 del 23 febbraio 2008

ELABORATO 2
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RU 2004

Progettista incaricato
arch. Stefano Milano

Collaboratori
arch. Giovanna Pucci
arch. Massimiliano Davini
arch. Lino Giorgini

Variante 2007

Progettista incaricato
prof. arch. Pietro Giorgieri

Collaboratori
arch. Francesco Alberti
arch. Sara Giovanaz
arch. Alfredo Paci

Febbraio 2008

Indice

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI
Art.1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico (RU) e rapporto col Piano Strutturale (PS) e degli strumenti urbanistici previgenti
Art. 2 - Elaborati del RU
Art. 3 - Verifica dell'attuazione
Art. 4 - Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione
Art. 5 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del R.U.
Art. 6 - Regolamento edilizio

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Art. 7 - Parametri urbanistici - Parametri edilizi

TITOLO III ATTUAZIONE E PRINCIPI GENERALI
Art. 8 - Attuazione
Art. 9 - Piani attuativi
Art. 10 - Zone Omogenee
Art. 11 - Zone di Recupero
Art. 12 - Diretta ambientale relativa alla depurazione

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI
CAPO I DISPOSIZIONE GENERALI
Art. 13 - Interventi ammessi in relazione alla classificazione per valore
CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI
Art. 14 - Ruderi
Art. 15 – Giardini e parchi di valore storico – ambientale
Art. 16 - Piscine e campi da gioco

TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI (SISTEMI INSEDIATIVO, DEI SERVIZI E FUNZIONALE TURISTICO)
CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO
Art. 17 - Zone omogenee A
Art. 18 - Zone omogenee B
Art. 19 - Zone omogenee C
Art. 20 - Zone omogenee D
Art. 20 bis – Zone EM: Aree agricole di margine all'abitato
Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile e l'abbattimento delle barriere architettoniche
CAPO II SISTEMA INFRASTRUTTURALE
Art. 22 - Rete viaria
Art. 23 - Sentieri
Art. 24 - Criteri di realizzazione dei raccordi viari relativamente alle strutture di vendita
CAPO III SISTEMA DEI SERVIZI
Art. 25 - Attrezzature pubbliche (AP)
Art. 26 - Attrezzature di interesse pubblico o collettivo (AIP)
Art. 27 - Aree a parco, per il gioco e per lo sport (V)
Art. 28 - Parcheggi pubblici (P) e privati
Art. 29 - Dotazione e caratteristiche dei parcheggi delle strutture di vendita
CAPO IV SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO
Art. 30 - Sistema del turismo
Art. 31 - Zone per campeggi (T1) ABROGATO
Art. 32 - Strutture di servizio al Parco di Fantalandia (T2)
Art. 33 - Albergo diffuso (T3)
Art. 34 - Ambiti fluviali attrezzati per lo sport (T4)
Art. 34 bis – Residenze turistico alberghiere (T5)

TITOLO VI DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE
PARTE I ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E)
CAPO I NORME GENERALI
Art. 35 - Campo di applicazione della normativa per le zone agricole
Art. 36 - Condizioni generali di ammissibilità per gli interventi
Art. 37 - Interventi ammessi e interventi non ammessi
Art. 38 - Aree coltivate (paesistiche e produttive) E1
Art. 39 - Aree di pascolo E2
Art. 40 - Aree boscate E3
Art. 41 - Corsi d'acqua e aree fluviali E4
CAPO II FUNZIONI E SETTORI PRODUTTIVI
Art. 42 - Funzioni e settori produttivi ammessi e condizioni di compatibilità
Art. 43 - Mutamento delle destinazioni d'uso
CAPO III INTERVENTI EDILIZI
Art. 44 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
Art. 45 - Interventi di recupero volumetrico
Art. 46 - Eliminazione delle superfetazioni ed interventi sui volumi secondari
Art. 47 - Disciplina degli interventi ammessi
Art. 48 - Opere di sistemazione esterna e interventi di sistemazione ambientale
Art. 49 - Strutture e impianti ludici, sportivi e ricreativi
Art. 50 - Zone espositive all'aperto
Art. 51 - Convenzione o atto d'obbligo unilaterale
Art. 52 - Ammissibilità degli annessi agricoli
Art. 53 - Disciplina degli annessi agricoli
Art. 54 - Manufatti precari
Art. 55 - Serre temporanee
Art. 56 - Interventi edilizi ammessi per le attività economiche non agricole esistenti
Art. 57 - Aggiornamento cartografico
Art. 58 - Prescrizioni sulla pericolosità geologica ed idraulica

TITOLO VII AREE E VINCOLI SPECIALI
Art. 59 - Verde privato VP
Art. 60 - Fasce di rispetto stradale e cimiteriale
Art. 61 - Ritrovamenti archeologici
TITOLO VIII PRESCRIZIONI PER I COMPARTI E PARTICOLARI INTERVENTI
Art. 62 - Parco di Fantalandia
Art. 63 - Eliminazione barriere architettoniche e criteri per l'arredo urbano relativamente alle strutture di vendita

Allegato A - DIMENSIONAMENTO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico (RU) e rapporti col piano Strutturale (PS) e gli strumenti urbanistici previgenti

Il presente Regolamento Urbanistico (di seguito indicato con la sigla RU), unitamente all'eventuale Programma Integrato d'Intervento, costituisce la parte gestionale ed operativa del Piano Regolatore Generale comunale.

Il RU disciplina l'intero territorio comunale ed opera in coerenza e complementarità col Regolamento Edilizio (di seguito indicato con la sigla RE).

Gli elaborati vigenti, tra cui le presenti norme, sono stati oggetto di variante ai sensi della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche e integrazioni e in conformità con quanto disposto dai diversi Regolamenti di attuazione della stessa legge approvati con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5, tra cui in particolare:

- il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;
- il Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III - Il territorio rurale;
- il Regolamento di attuazione del Titolo V.

Gli elaborati grafici e le NTA sostituiscono integralmente quelli del RU, approvato con DCC n. 4 del 27/02/2004 (di seguito denominato RU 2004); la Relazione generale costituisce invece un aggiornamento e un'integrazione a quella precedente. Conservano poi validità gli elaborati relativi al Quadro Conoscitivo, compresa la catalogazione conoscitiva delle strutture di interesse storico ambientale ricadenti in zona agricola di cui alla Variante al PRG ai sensi della LR n. 64/1995 approvata con DCC n. 34 del 29/6/2001 e in seguito inglobata nel RU 2004.

Art. 2 – Elaborati del RU

Il RU si compone dei seguenti elaborati:

- n. 1: RELAZIONE con allegate le schede relative ai comparti individuati dal RU;
- n. 2: NORME DI ATTUAZIONE;
- n. 3: SISTEMA INSEDIATIVO, Tavole di progetto/disciplina delle aree urbane, scala 1:2.000;
- n. 4: SISTEMA AMBIENTALE, Tavole di progetto/disciplina delle aree edificate esterne ai centri urbani e del territorio aperto (e quadro di riferimento delle tavole del sistema insediativo), scala 1:5.000.

Art. 3 – Verifica dell'attuazione

Secondo quanto disposto dall'Art. 7 del PS, il Comune produce ogni due anni, a partire dalla data di vigenza del RU stesso, un *Rapporto sullo stato di attuazione delle previsioni del PRG*, nel quale:

- verifica l'attuazione degli interventi da computarsi nel dimensionamento del PS per ogni UTOE;
- verifica lo stato della progettazione e dell'attuazione degli interventi nelle aree urbane di nuovo impianto;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Art. 4 - Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione

I Piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente RU rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.

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

Art. 5 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del RU

Gli atti abilitativi all'attività edilizia rilasciati o presentati in data antecedente l'adozione del presente piano rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

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

Art. 6 - Regolamento edilizio

Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità di definizione , prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi Elaborati Grafici.

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 - Parametri urbanistici - Parametri edilizi

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato da parametri urbanistici e da parametri edilizi che sono definiti nell'ambito del Regolamento Edilizio e a cui si rimanda.

Per una maggiore comprensibilità delle Norme di piano e per garantire l'univocità della loro interpretazione si richiamano di seguito le definizioni dei principali parametri urbanistici ed edilizi:

A) - Parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale = St

Nel caso di Piano urbanistico attuativo o di comparto urbanistico progettato, per superficie territoriale (St) si intende l'area (non inferiore alla superficie minima di intervento) comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

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

2 - Superficie fondiaria = Sf

Per Sf, cui si fa riferimento nel caso di intervento edilizio diretto s'intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

Alla Sf si applicano i parametri edilizi quali Rapporto di Copertura (RC) e superficie utile lorda (SUL).

B) - Parametri edilizi

1 - Superficie utile lorda = SUL

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature, e delle superfici lorde degli eventuali locali abitabili, parzialmente o totalmente interrati. Sono comprese nel calcolo della SUL:

- la superficie dei locali posti nel sottotetto di altezza media uguale o superiore a ml 2,30 misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di orditura complessa, il riferimento è costituito dall'orditura secondaria.I succitati locali sottotetto non dovranno avere accesso autonomo e quindi non potranno costituire una unità immobiliare a parte;
- nel caso in cui il volume della parte fuori terra dei locali accessori o di servizio, seminterrati o controterra, sia superiore al 30% del volume complessivo degli anzidetti locali, si conteggia la loro superficie come SUL

Sono esclusi dal calcolo della SUL:

- le logge, i porticati e le zone a pilotis di uso pubblico, da assoggettare, preliminarmente all'inizio dei lavori, a stipula di apposita Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura e spese del soggetto operatore, che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca qualsiasi diversa destinazione;
- le logge, i porticati e le zone a pilotis di uso privato, fino ad un massimo di mq 30 per ciascuna unità immobiliare. L'eccedenza è computata al 50%;
- i balconi con sporgenza non superiore a ml 2,00 e le terrazze;
- i vani scala e i vani ascensore, le cui dimensioni siano limitate ai minimi funzionali o normativi richiesti;
- le autorimesse e i posti macchina al coperto nella misura minima prescritta dalla legislazione vigente, e comunque fino ad un massimo di mq 24,00 per ogni unità immobiliare;
- i locali dei volumi tecnici;
- le opere per la bioedilizia ed il risparmio energetico (sistemi di captazione solare passiva, tipo serre solari e/o altro).

2 - Superficie coperta = SC

La superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi:

- volumi aggettanti;
- altre costruzioni annesse all'edificio principale;
- e logge, i porticati e le zone a pilotis ad uso privato;
- pensiline, balconi, gronde, coperture o aggetti ornamentali a sbalzo con sporgenza oltre ml 1,50;
- le pensiline di fabbricati ad uso produttivo e commerciale, con sporgenza superiore a ml 5,00.

Sono comunque esclusi dal calcolo della SC:

- i porticati non coperti (pompeiane, pergolati e simili);
- i porticati ad uso pubblico;
- le parti dei piani completamente interrati o seminterrati, che non comprendono locali abitabili, che fuoriescono dalla proiezione dell'edificio fuori terra non oltre il 50% della Superficie Coperta dello stesso;
- i locali tecnici;
- le opere per la bioedilizia ed il risparmio energetico, come precisato al successivo Art. 21;
- le pensiline dei distributori di carburante o delle stazioni di servizio.

3 – Volume del fabbricato

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, è il volume determinato dalla SUL, moltiplicata per l'altezza media dell'edificio – o parte di esso – corrispondente. Per il calcolo del volume si fa riferimento ad uno spessore convenzionale di solaio pari a 30 cm.

Ai fini del calcolo degli oneri concessori, è la somma dei volumi di tutte le porzioni del fabbricato che producono superficie coperta (v. punto 2 del presente articolo; ai solai è attribuito uno spessore convenzionale pari a 30 cm.

4 - Altezza dei fabbricati

È, per ogni fronte, l'altezza misurata dal piede dell'edificio alla linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura. Negli edifici pluripiano, la misura è calcolata attribuendo ai solai intermedi uno spessore convenzionale di 30 cm.

TITOLO III– ATTUAZIONE E PRINCIPI GENERALI

Art. 8 – Attuazione

Il RU si attua mediante interventi diretti, piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche e ogni altro strumento o modalità previsti da leggi e regolamenti in materia di trasformazioni urbanistico-edilizie e uso di suoli ed edifici, secondo la disciplina degli atti stabilita dalla legislazione vigente e dal RE.

Il RU indica le opere di iniziativa pubblica e quelle di iniziativa privata, e i casi in cui è prescritta la formazione del piano attuativo preventivamente ai singoli interventi.

Le previsioni del RU di cui al comma 4 dell'Art. 55 della L.R. 1/2005 , decadono dopo cinque anni dall'approvazione della presente variante se non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Art. 9 – Piani attuativi

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio come definiti all'articolo 65 della LR 1/2005 e sono approvati dal Comune con le procedure dell'articolo 69 della stessa legge regionale.

I piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia:

- i porticati non coperti (pompeiane, pergolati e simili);
- dei piani particolareggiati (PP), di cui all'Art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- dei piani per gli insediamenti produttivi (PIP), di cui all'Art. 27 della legge 27 ottobre 1971, n. 865;
- dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR), di cui all'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- dei piani di lottizzazione (PL), di cui all'Art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- dei programmi complessi di riqualificazione insediativa, di cui all'Art. 74 della LR 1/2005.

I piani attuativi devono attuare le previsioni del RU ed osservare le disposizioni dello stesso e del RE.

Ai sensi del comma 5 dell'Art. 55 della L.R. 1/2005, i piani attuativi di iniziativa privata per i quali entro cinque anni dalla loro approvazione non sia stata stipulata la relativa convenzione o i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune perdono di efficacia.

Nell'ambito dei piani attuativi l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale e di tipo economico e popolare secondo le leggi 167/1962 e 865/1971 e successive modifiche e integrazioni.

L'eventuale previsione, nell'ambito di piani attuativi, di opere di urbanizzazione primaria, (parcheggio, verde pubblico, viabilità secondaria, ecc.) ad incremento di quanto previsto dal RU o da questo non indicate non comporta variante contestuale allo stesso.

Art. 10 - Zone omogenee

Il regolamento urbanistico articola la disciplina dei Sistemi e Subsistemi tematici, individuati dal PS, all'interno di zone omogenee riconducibili a quelle di cui al D.M. 1444/1968, in considerazione dell'Art. 17 della L. 765/1967, anche ai fini della verifica degli standard.

Le zone omogenee dei diversi Sistemi e Subsistemi tematici del PS, e le ulteriori sottozone in cui sono suddivise, sono le seguenti:

Sistema Insediativo, di cui al successivo Titolo V, Capo I e alle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1:2000):

Zona A: comprende gli insediamenti di origine storica, e di particolare valore storico-ambientale, con le aree circostanti e le aree di pertinenza.

Zona B: comprende gli insediamenti residenziali recenti diversi dai precedenti; è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- B1: Aree prevalentemente sature. Mantenimento;
- B2: Aree di completamento. Densificazione;
- B3: Nuovi edifici in lotti liberi;

Zona C: corrisponde alle aree di nuovo impianto residenziale; è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- C1: Ambiti soggetti a PL singolo;
- C2: Ambiti soggetti a PL coordinati – Barbarasco;

Zona D: comprende le aree destinate ad insediamenti economico-produttivi; è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- D1: produttive esistenti;
- D2: produttive di nuovo impianto;
- SC: distributori di carburante.

Zone EM: comprende le aree agricole e ortive in prossimità dei tessuti edificati e interne al perimetro delle aree urbane.

Sistema Ambientale, di cui al successivo Titolo VI, Capo I e alle tavole dell'Elaborato 4 (scala 1:5000):

Zone E: comprendono le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola; sono così suddivise:

- E1: aree coltivate (paesistiche e produttive);
- E2: aree di pascolo;
- E3: aree boscate.
- E4: corsi d'acqua e aree fluviali.

Sistema Funzionale Turistico, di cui al Titolo IV, Capo IV e alle tavole degli Elaborati 3 e 4:

Zone T: comprendono le aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive; sono così suddivise:

- T1: campeggi;
- T2: Fantalandia e aree limitrofe;
- T3: albergo diffuso;
- T4: ambiti fluviali attrezzati per lo sport;
- T5: residenze turistico-alberghiere.

Sono inoltre indicati aree e spazi per l'infrastrutturazione e i servizi, così articolati:

Sistema Infrastrutturale, di cui al Titolo IV, Capo II e alle tavole degli Elaborati 3 e 4:

Rete viaria esistente;

Nuova viabilità per il Parco di Fantalandia;

Sentieri

Sistema **dei Servizi**, di cui al Titolo IV, Capo III e alle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1:2000):

- AS: attrezzature scolastiche;
- AP1: chiese;
- AP2: attrezzature e servizi comunali;
- FH: attrezzature sanitarie e assistenziali;
- Fc: cimiteri;
- SOC: attrezzature sociali e ricreative;
- VU: aree a verde urbano;
- VS: attrezzature e impianti sportivi;
- P: aree per parcheggi pubblici (suddivise in esistenti e in progetto).

Tale Sistema include anche le Zone speciali previste dal Piano per la protezione civile, così suddivise***:***

- RP: aree di raccolta della popolazione;
- ARS: aree di raccolta soccorsi;
- AA: aree di attesa;
- H: aree di atterraggio elicotteri;
- COC: ubicazione C.O.C.

Art. 11 – Zone di recupero

Il RU individua come Zone di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell'Art. 65 della LR 1/2005 le seguenti aree:

- aree già individuate come tali con precedenti atti;
- le zone A di cui al successivo Art. 17.

Nell'ambito di tali zone di recupero è possibile la formazione di PR di iniziativa pubblica o privata, anche non espressamente individuati dal RU. Essa è invece obbligatoria, fatto salvo quanto in seguito precisato per le zone E, nei casi di cui al secondo capoverso dell' Art. 14 (Ruderi) e all'Art. 45 (Interventi di recupero volumetrico)

La formazione di PR è inoltre ammessa per tutti gli ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di aree degradate o di strutture edilizie o complessi di edifici in stato di degrado, ovvero costruiti con materiali o tipologie incongrue rispetto ai contesti ambientali di riferimento. Per gli ambiti ricadenti in zona E, la formazione di un PR è consentita a condizione che gli interventi contemplati non prevedano opere per le quali sia richiesta, ai sensi del Titolo IV – Capo III della LR n. 1/2005, la redazione di un Programma di miglioramento agricolo-ambientale.

Tutti i PR di nuova formazione che includano edifici di particolare valore storico, architettonico o documentario di cui al punto "c" dell'Art. 13 delle presenti norme dovranno essere integrati dall'analisi storico-critica dei singoli manufatti interessati prevista al punto "d" dello stesso Art. 13.

Art. 12 - Direttiva ambientale relativa alla depurazione

Laddove debbano essere eseguiti impianti di depurazione dovranno essere favoriti i sistemi di fitodepurazione.

Per le acque reflue di case isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente sostenibile il collegamento alla fognatura pubblica si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione di tali impianti, della

vulnerabilità idrogeologica. Sotto tale aspetto la scelta del tipo di impianto dovrà essere adeguatamente motivata nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia.

Per le nuove costruzioni e nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovrà essere garantita la separazione tra acque nere, bianche e grigie.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E RELATIVE PERTINENZE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 13 - Interventi ammessi in relazione alla classificazione per valore

a) Per gli edifici vincolati ai sensi . del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), ferme restando le specifiche norme di tutela, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della LR n. 1/2005 e di restauro come definito all'Art. 29 dello stesso D.Lgs. n. 42/2004.

b) Per tali edifici le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche alle strutture accessorie, comprese quelle fisicamente separate dal corpo di fabbrica principale, quali stalle, fienili, "colombaie", mulini, frantoi, rimesse, magazzini, etc.

c) Per gli edifici monumentali "specialistici", quali chiese, torri, castelli, conventi, etc. o comunque classificabili di interesse storico, urbanistico, architettonico e testimoniale, ancorché non vincolati, sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici stessi . La compatibilità delle trasformazioni previste, nell'ambito delle categorie d'intervento ammesse di cui al successivo punto "d" del presente articolo, dovrà essere oggetto di specifica trattazione nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, con riferimento all'analisi storico-critica di cui al punto "e".

d) Per gli edifici ricadenti in zona A, per le strutture di interesse storico ambientale ricadenti in zona E così come identificate nella catalogazione conoscitiva della Variante ex L.R. 64/95 di cui al precedente Art. 1, per tutti i manufatti riconosciuti come "Beni culturali e ambientali" di cui al Quadro Conoscitivo del PS (vedi Tav. 12) e per quelli di cui al precedente punto "c" non vincolati, sono ammessi interventi delle seguenti categorie: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come descritti all'Art. 79 della LR n. 1/2005, lettere a,b,c, ferma restando la possibilità di redigere piani attuativi finalizzati al recupero di cui all'Art. 11 delle presenti norme. . Per gli edifici o parti di essi allo stato di rudere vale quanto disposto al successivo Art. 14. Sono inoltre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. E' comunque prescritto che, nell'ambito della relazione tecnico-illustrativa di cui al punto successivo, sia dimostrata la compatibilità delle soluzioni tecniche adottate in relazione alle caratteristiche dell'immobile.

e) Nella relazione tecnico-illustrativa allegata alla pratica edilizia è fatto obbligo di dichiarare la data di costruzione, documentata o presunta, del fabbricato oggetto d'intervento. Per gli edifici di cui al punto "d" e per tutti quelli il cui primo impianto risulti antecedenti al 1945, qualunque sia la zona o sottozona in cui si trovano, la relazione tecnico-illustrativa dovrà essere integrata da un'analisi storico-critica, finalizzata a dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto. Per interventi di categoria superiore alla manutenzione straordinaria, tale analisi dovrà descrivere le trasformazioni subite dall'edificio dalla sua origine a oggi, sia utilizzando i documenti disponibili (estratti catastali o rilievi, mappe, vecchie fotografie, ecc.), sia evidenziando graficamente le stesse su un apposito rilievo (piante, prospetti, sezioni) di scala non inferiore a 1:100. Analisi e documentazioni dello stesso tipo dovranno essere prodotte

anche nel caso di edifici realizzati dopo il 1945 e oggi allo stato di rudere, di cui si intenda procedere alla ricostruzione ai sensi dell'Art. 14 delle presenti norme.

f) Per gli edifici ricadenti in zona B, sono ammessi tutti gli interventi descritti al punto "d" nonché la ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 79 della LR n. 1/2005 lettera "d" , con possibilità di ampliamenti e sopraelevazioni nei termini di cui all'Art. 18 delle presenti norme.

g) Per gli edifici a destinazione agricola, esclusi quelli vincolati e quelli di valore storico-architettonico-documentario per cui valgono le limitazioni di cui ai precedenti punti "b" e "d", sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, superamento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia, ivi compresi, ai sensi dell'Art. 43 della LR 1/2005:
   - ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli, senza aumento di unità immobiliari, con le limitazione prescritte al Titolo IV delle presenti norme;
   - trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito, con le limitazione prescritte al Titolo IV delle presenti norme.

h. Per le residenze rurali non più utilizzate a fini agricoli, esclusi gli edifici vincolati e quelli di cui al precedente punto "d", fatto salvo quanto disposto dall'Art. 45 della LR 1/2005 e dall'Art. 43 delle presenti norme per gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresa la possibilità di ampliamento una tantum, senza aumento delle unità immobiliari, secondo una delle modalità alternative sotto indicate:
   - ampliamento fino a un massimo di 100 metri cubi, a condizione che l'immobile non sia già stato oggetto di incrementi volumetrici a seguito dell'approvazione della Variante ex L.R. 64/95 di cui al precedente Art. 1;
   - ampliamento fino a raggiungere la Superficie Utile Abitabile di mq 110,00, come definita dal Regolamento Edilizio, ove l'edificio esistente sia inferiore a tale dimensione.

i. Gli annessi agricoli non più utilizzati come tali, esclusi quelli di cui al precedente punto "b", purché di volumetria minima di 100,00 mc, potranno essere recuperati a parità di volume a fini residenziali o per le destinazioni d'uso ammissibili nelle relative sottozone, con la possibilità di ampliamento una tantum fino a raggiungere la Superficie Utile Abitabile di mq 110,00, come definita dal Regolamento Edilizio, ove l'edificio esistente sia inferiore a tale dimensione. Per gli annessi in stato di rudere valo quanto disposto dal successivo Art. 14.

CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 14 – Ruderi

E' ammesso il recupero di edifici o parti di essi danneggiati per eventi naturali o bellici, dei quali restino la maggior parte delle murature portanti, e di cui sia comprovata la presenza al momento dell'adozione del RU.

Tale recupero deve avvenire con la collocazione, le dimensioni massime, le caratteristiche e la destinazione d'uso preesistenti, da dimostrarsi con opportuna documentazione da produrre con la pratica edilizia, nell'ambito dell'analisi storico-critica di cui all'articolo precedente.

Per gli edifici di cui al precedente Art. 13 lettera "d" in stato di rudere, qualora, in relazione alle condizioni statiche delle parti sopravvissute, non sia possibile procedere al recupero attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero nei casi in cui l'intervento si accompagni a trasformazioni che interessano anche altre strutture e/o alla

sostituzione di parti incongrue, si dovrà procedere alla redazione di un apposito Piano di Recupero.

Sono fatte salve le ulteriori previsioni e prescrizioni dei piani attuativi già in essere, dei progetti unitari o di discipline di dettaglio relative al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 15 – Giardini e parchi di valore storico – ambientale

Ferme restando le modalità e prescrizioni tecniche inerenti la disciplina delle aree inedificate o di pertinenza degli edifici nelle zone A, di cui al successivo Art. 17 e al RE, per i giardini e parchi di valore storico – ambientale presenti nelle altre zone sono prescritte la conservazione e la tutela secondo le stesse modalità e prescrizioni tecniche.

Art. 16 - Piscine, campi da gioco

La realizzazione di piscine e campi da gioco privati è permessa in tutte le zone, ad esclusione delle Zone Omogenee di tipo "A" di cui all'art. 17, con le limitazioni e prescrizioni di seguito riportate.

Per quanto attiene la localizzazione in aree di tipo paesistico come perimetrale nell'elaborato 4 "Disciplina del territorio aperto" e descritte all'art. 38, in ottemperanza al Tit. 6 capo 1 delle N.T.A. allegate al P.S., in particolare all'art. 35 e 38, gli interventi di che trattasi non dovranno alterare le caratteristiche ambientali e storiche delle aree interessate con trasformazioni "morfologiche significative".

In tutti i casi si dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- La localizzazione è consentita in area con rapporto di pertinenza con l'immobile principale; il rapporto di pertinenzialità può essere esteso ad aree non fisicamente contigue ma asservite all'immobile principale con apposito atto notarile;
- gli interventi dovranno avere coerenza e rapporto con la struttura geomorfologia dei luoghi, nel rispetto delle sistemazioni agrarie, dei filari, delle alberature esistenti;
- gli interventi dovranno sostanzialmente allinearsi al livello del piano di campagna esistente, è ammesso un rialzamento massimo di cm. 30 che comunque dovrà essere raccordato al livello del piano di campagna stesso;
- l'area sulla quale viene realizzata la piscina dovrà essere opportunamente recintata con sistemi compatibili con l'ambiente;
- il fondo della piscina dovrà avere colorazione compatibile con le aree verdi circostanti;
- per quanto riguarda le piscine dovrà essere garantito e dimostrato l'approvvigionamento idrico indipendente dalla rete dell'acquedotto pubblico esistente;
- le dimensioni massime della piscina non potranno superare i 60 mq.;
- le dimensioni massime per i campi da gioco non potranno superare i 1.000 mq. nel loro complesso e gli stessi dovranno avere il fondo in materiali naturali (erba e/o terra battuta)

Per gli interventi nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola valgono le ulteriori disposizioni di cui al titolo VI delle presenti norme.

TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI (SISTEMI INSEDIATIVO, DEI SERVIZI E FUNZIONALE TURISTICO)

CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 17 – ZONE OMOGENEE A

Norme generali:

Corrispondono agli ambiti individuali dal PS come ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/centri storici e nuclei di antica formazione e alle parti di quelli individuati come ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/ambiti urbani di valore storico

ambientale alle quali viene applicato il criterio d'intervento della conservazione, ai sensi dell'Art. 40 delle norme per l'attuazione del PS.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla sua ottimale utilizzazione nel rispetto e nella tutela dei valori storici, culturali, architettonici ed ambientali presenti.

Prevedono pertanto:

- opere di conservazione degli edifici, o loro parti, e delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;
- opere di eliminazione delle parti e degli elementi incongrui e incompatibili;
- opere di ristrutturazione, modifica e adeguamento delle parti non recuperabili dell'insediamento originario,
- opere di ricostruzione delle parti crollate.

Prevedono inoltre l'adeguamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti due obiettivi:

- sostituzione delle superfici asfaltate con pavimentazioni discontinue in materiali tradizionali nell'ambito di progetti unitari (ancorché realizzabili per lotti) per ciascun insediamento, comprensivi degli elementi di arredo urbano e dell'illuminazione pubblica;
- creazione di aree pedonali o a prevalenza pedonale (Ztl, "Zone 30" e simili) favorendo la localizzazione dei parcheggi all'esterno dei nuclei e centri storici.

Il RE definisce, in generale e, se necessario, per specifici ambiti, le categorie d'intervento e la disciplina per la tutela e la sistemazione della aree di pertinenza ed inedificate private, con specifiche indicazioni concernenti i materiali, i colori, le essenze vegetali ammesse, ecc.. Per tali aree è comunque vietata la finitura con manti bituminosi.

L'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio può avvenire mediante intervento diretto nei modi definiti al precedente Art. 13 – lettera "d", o mediante PR o PRU, di iniziativa pubblica e/o privata. La redazione del piano attuativo è obbligatoria per gli interventi di categoria superiore al restauro e risanamento conservativo, quali il recupero volumetrico, la demolizione e ricostruzione e in generale per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e ristrutturazione urbanistica come definiti agli artt. 79 e 78 della LR 1/2005. In tali piani attuativi sarà consentito realizzare gli interventi necessari in adiacenza ad edifici con pareti cieche esistenti e a filo della viabilità pubblica, ferme restando le norme sulle distanze previste dal Codice Civile.

Nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie;
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato; tali strutture sono ammesse anche senza la disponibilità di parcheggi previsti dalla legislazione di settore in ragione del carattere prevalentemente pedonale delle zone A;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).
- I piani attuativi potranno limitare ulteriormente le destinazioni ammesse.

Nelle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1: 2000) sono evidenziati gli ambiti che restano disciplinati dai PR vigenti, formati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, e vincolati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute negli stessi, salvo per le parti eventualmente modificate dal RU 2004, per le quali valgono le disposizioni di quest'ultimo.

In particolare, per i PR vigenti valgono le classificazioni di valore e le categorie d'intervento in essi disciplinate, compatibilmente con la prevalenza delle definizioni contenute nella LR n. 1/2005

Varianti ai PR vigenti potranno formarsi, anche su iniziativa privata nei casi consentiti dalla legge, senza aumento delle volumetrie e diminuzione degli standard previsti, nel rispetto di obiettivi, criteri ed indirizzi del PS, e delle norme dello stesso e del RU.

Art. 18 - ZONE OMOGENEE B

Norme generali:

Costituiscono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale /ambiti urbani di recente formazione, come individuati e definiti dal PS, e quelle parti degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/ambiti urbani di valore storico ambientale, sempre come individuati e definiti dal PS, caratterizzate da edifici e tessuti edilizi di valore storico – culturale – architettonico scarso o nullo.

Le zone B comprendono pertanto quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con destinazione prevalentemente residenziale, che hanno seguito processi di formazione recenti, o che sono comunque diverse dalle zone A.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al completamento e alla riqualificazione dei tessuti urbani in coerenza con obiettivi, indirizzi e criteri del PS.

Essi comprendono:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, comprese le addizioni per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, e compreso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- interventi di nuova edificazione, costituiti da addizioni, recupero di volume, demolizione e ricostruzione e da nuovi edifici in lotti liberi;
- interventi d'iniziativa privata di ristrutturazione urbanistica, di cui all'Art. 78 lettere "f" della LR 1/2005, finalizzati alla riqualificazione funzionale, morfologica e ambientale di ambiti urbani significativi , nonché di sostituzione edilizia, di cui all'Art. 78 lettera "h" della stessa LR 1/2005.

Prevedono inoltre l'adeguamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti due obiettivi:

- creazione di marciapiedi e limitazione dell'uso dell'asfalto alle sole carreggiate;
- trasformazione degli spazi di risulta esistenti in spazi pubblici ben definiti (piazze, giardini, parcheggi alberati) nell'ambito di progetti unitari, comprensivi degli elementi di arredo urbano, delle aree verdi e dell'illuminazione pubblica.

Il RE definisce le categorie d'intervento, le dimensioni minime degli alloggi, le modalità relative agli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché - fatto salvo quanto stabilito al Titolo IV delle presenti norme - la disciplina per la sistemazione della aree di pertinenza private, con specifiche indicazioni concernenti i materiali, i colori, le essenze vegetali ammesse, ecc.. Per tali aree è comunque vietata la finitura con manti bituminosi.

L'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio esistente può avvenire mediante intervento diretto nei modi definiti al precedente Art. 13 – lettera "f", ferme restando le prescrizioni di cui alla lettera "e" e all'Art. 14, o mediante PR o PRU di iniziativa pubblica e/o privata. La redazione del piano attuativo è obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

L'ammissibilità dei nuovi edifici in lotti liberi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, o alla loro realizzazione da parte degli operatori contemporaneamente alle costruzioni.

Per i nuovi edifici isolati risultanti da interventi di recupero di volume, demolizione e ricostruzione e per i nuovi edifici in lotti liberi è ammessa la sola tipologia dell'edificio isolato (destinazione residenziale, mono-bifamiliare e/o altre destinazioni ammesse come sotto indicate).

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettati gli allineamenti e le regole insediative prevalenti del tessuto edilizio circostante e le caratteristiche morfologiche e ambientali del sito, fermo restando il rispetto della distanza minima di 5,00 ml dalla strada e dai confini di proprietà.

Nel caso di edifici esistenti allineati a schiera, gli interventi ammessi, se non coordinati con progetto unitario, non potranno modificare l'altezza dell'edificio e la forma della copertura sul fronte principale.

Nelle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie;
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).

Le strutture di vendita sono consentite come segue:

- nell'Utoe n. 2, del tipo esercizi di vicinato e del tipo medie strutture con superficie di vendita consentita dalla dimensione degli edifici e dalla disponibilità di aree di servizio come prescritte dalla legislazione di settore;
- nel resto del territorio comunale, solo del tipo esercizi di vicinato.

Nei caso di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, le quantità di parcheggio privato devono essere reperite nel perimetro dell'area di intervento.

Le zone B sono divise nelle seguenti sottozone:

Sottozone omogenee B1 - mantenimento:

Corrispondono a tessuti costituiti da edifici di diverse periodi storici e in gran parte di recente edificazione, comunque successivi ai nuclei di antica formazione, con morfologia urbana caratterizzata da edifici isolati, con varie tipologie ma con prevalenza dei tipi "villino" o in linea e con limitate presenze di edifici preesistenti di impianto storico rurale o tradizionale.

Si tratta di ambiti considerati pressoché saturi e per i quali si conferma il carico urbanistico esistente.

In queste sotto zone sono ammessi, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle norme generali, solo gli interventi di addizione per migliorie funzionali, come definiti dal RE, per esigenze da comprovare nelle modalità stabilite dal RE stesso e per un massimo del 25% del volume esistente per la destinazione residenziale e per un massimo del 30% del volume esistente per le altre destinazioni consentite. Ulteriori incrementi sono ammessi ai sensi del successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

Per tali interventi valgono le norme sulle distanze previste dal codice civile e quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della LR 1/2005, l'eventuale aumento della superficie coperta dovrà comunque garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria.

L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.

Sottozone omogenee B2 - densificazione:

Corrispondono a tessuti con caratteristiche analoghe a quelli delle sottozone B1, ma con densità edilizia inferiore e/o edifici di dimensioni o sviluppo in altezza inferiori rispetto al contesto edilizio prevalente.

Si tratta pertanto di ambiti considerati suscettibili di ulteriori limitati interventi per lo sviluppo e il completamento tipologico degli edifici esistenti.

In queste sottozone sono ammessi, oltre agli interventi previsti per le sottozone B1 e soggetti alle stesse modalità, anche i seguenti interventi alternativi:

- completamento tipologico, tramite la realizzazione di un secondo piano degli edifici residenziali ad un solo piano fuori terra. La sopraelevazione è ammessa purché venga mantenuta la tipologia architettonica del fabbricato originario. Detta sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo;
- ampliamento una tantum degli edifici mono e bifamiliari esistenti, graduato in base alla superficie utile abitabile esistente, senza l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, disciplinato nel modo seguente:
- edifici monofamiliari: è consentito un incremento fino a raggiungere una SUL complessiva di 150 mq;
- edifici bifamiliari: è consentito un incremento fino ad ottenere una SUL complessiva di 300 mq. La SUL per ciascuna unità immobiliare non potrà essere superiore a 150 mq;
- edifici plurifamiliari a blocco: laddove la SC esistente non sia superiore a 300 mq è consentito di ampliare la SC esistente fino a 25 mq.

Ulteriori incrementi sono ammessi unicamente ai sensi del successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

In ogni caso l'intervento dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà realizzato in un volume unico da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunte tergali e, preferibilmente, con l'esclusione dei fronti su strada, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterne.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati al di sopra del limite di superficie di 300 mq per edifici bifamiliari e di 150 mq per edfici monofamiliari. Tali incrementi non possono superare i seguenti parametri, come definiti dal RE:

- Rc = 40%;
- H max: ml 7,50 (ml 8,00 nei casi indicati al successivo Art. 21).

Per gli interventi di completamento tipologico sopra definiti, la sopraelevazione del corpo principale è ammessa nel rispetto delle norme sulle distanze previste dal codice civile e di quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della LR 1/2005, l'eventuale aumento della superficie coperta dovrà comunque garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria.

L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.

Sottozone omogenee B3 - nuovi edifici in lotti liberi:

Queste sottozone corrispondono a lotti inedificati in aree urbane per i quali è ammessa la possibilità di costruire edifici rispondenti ai seguenti parametri:

- H max: ml 7,00 (ml 8,00 nei casi indicati al successivo Art. 21);
- SUL max: mq 180;
- Volume max: mc 500
- distanza dai confini e dalle strade: ml 5,00;
- distanza tra fabbricati: minimo 10,00 ml tra pareti finestrate.

Ulteriori incrementi sono ammessi ai sensi del successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

Per i lotti ricadenti in queste sottozone con superficie catastale inferiore o fino a 1.500 mq è possibile realizzare un solo edificio, mantenendo una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria; per i lotti superiori a 1.500 mq sarà possibile realizzare fino a due edifici. Questi saranno caratterizzati da tipologie bifamiliari e/o villino isolato e ciascuno dovrà corrispondere ai parametri sopra indicati. L'attuazione potrà avvenire per intervento diretto. Per i lotti con superficie superiore a 1.500 mq, l'Amministrazione Comunale può comunque subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla stipula di una convenzione in cui il proprietario si impegni a cedere aree e/o a realizzare su di esse opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Art. 19 - ZONE OMOGENEE C

Norme generali:

Costituiscono queste zone parte degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/ambiti urbani di recente formazione, come individuati dal PS, soggette a PL vigente e con atti di convenzione siglati, le cui previsioni non siano ancora completamente attuate.

Le zone C comprendono pertanto le parti del territorio attualmente inedificate, da destinare agli interventi di nuova edificazione, per uso prevalentemente residenziale, e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione correlate; e le parti in cui tali interventi sono già in corso in attuazione del precedente strumento urbanistico.

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire mediante Piani di Lottizzazione (PL), singoli o coordinati.

Tutte le aree comprese nel perimetro di zona, anche se con destinazione specifica diversa (aree edificabili, strade, verde, parcheggi, ecc.), partecipano e concorrono all'edificazione della volumetria ammessa e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in misura proporzionale alla superficie.

Gli interventi non possono superare i seguenti parametri, come definiti dal RE:

- Rc = 40%;
- H max: ml 7,00 (ml 8,00 nei casi indicati al successivo Art. 21); all'interno delle sottozone C2, l' H max degli edifici potrà raggiungere ml 10,50, come indicato nelle relative schede allegate;
- distanza dai confini e dalle strade: ml 5,00;
- la volumetria massima ammissibile è precisata, su ogni singola zona, sulla rispettiva tavola di R.U. e/o sulle rispettive schede allegate. A tali quantità sono applicabili gli incrementi ammessi ai sensi del successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

Nelle zone C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie;
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;

- strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato e piccole attività artigianali, a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).

La destinazione residenziale dovrà essere prevalente per occupazione di superficie utile lorda e spazi esterni nell'ambito di ogni piano attuativo.

La sistemazione delle aree di pertinenza ed inedificate è disciplinata dal RE. In ogni caso, il progetto urbano dovrà evitare la frammentazione delle aree da destinare a spazi o verde pubblico, riducendo per quanto possibile le superfici da destinare alla viabilità interna, favorendo la creazione di piazze e giardini ben riconoscibili e collocando preferibilmente i parcheggi – da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui all'Art. 28 - in fregio a percorsi disposti a "pettine" rispetto alle strade principali.

Nelle sistemazioni esterne l'uso dell'asfalto è consentito limitatamente alle sole carreggiate stradali.

Le zone C sono divise nelle seguenti sottozone:

Sottozone omogenee C1 - ambiti soggetti a PL singolo:

Ambiti caratterizzati da previsioni di nuova edificazione ed urbanizzazione prive di particolare complessità e pertanto suscettibili di definizione e attuazione mediante singoli PL.

Sottozone omogenee C2 - ambiti soggetti a PL coordinati:

Il RU individua aree site in Loc. Barbarasco per le quali l'attuazione delle previsioni è soggetta a Piani di Comparto (PC), al fine di consentirne l'attuazione anche per parti e in tempi diversi, pur garantendone il coordinamento.

Per ognuno di questi ambiti il RU contempla, agli allegati alle presenti norme, la scheda del PC, con l'indicazione dell'assetto planovolumetrico, dell'infrastrutturazione e della dotazione di spazi pubblici, della distribuzione e del dimensionamento delle funzioni, dei sub-comparti operativi, ecc., e la distinzione fra elementi che hanno valore vincolante ed elementi che hanno valore indicativo e che sono suscettibili di diversa soluzione.

Ulteriori norme specifiche per ogni comparto sono contenute al Titolo VII – Prescrizioni particolari per gli interventi.

In caso di accettazione integrale del PC contenuto nelle schede sopra citate, è possibile procedere all'attuazione per ogni singolo sub-comparto operativo.

Fatto salvo l'impianto planivolumetrico generale ed i parametri dimensionali, tipologici e funzionali, sono ammesse, in fase attuativa, parziali modifiche di adeguamento morfologico conseguenti ad una verifica, a scala di maggior dettaglio, sia delle reali condizioni dimensionali e orografiche dell'area di intervento sia delle reali esigenze organizzative delle varie tipologie di intervento.

Nel caso di varianti al PC contenuto nelle schede, relativamente agli elementi che hanno valore indicativo e sono suscettibili di diversa soluzione, deve essere preventivamente approvato il nuovo PC nelle modalità stabilite dal RE.

Varianti ai piani attuativi vigenti potranno formarsi senza aumento delle volumetrie e diminuzione degli standard previsti, nel rispetto di obiettivi, criteri ed indirizzi del PS, e delle norme dello stesso e del RU.

Art. 20 - ZONE OMOGENEE D

Norme generali:

Costituiscono le parti del territorio destinate ad insediamenti economico-produttivi, e cioè ad attività industriali e artigianali, già interessate da edificazione a nuova edificazione per tali funzioni, secondo le ulteriori specificazioni normative delle diverse sottozone. In alcune sottozone, sempre secondo le ulteriori specificazioni normative, possono essere localizzate le attività commerciali.

Il RU, in coerenza con gli obiettivi, indirizzi e criteri del PS, prevede i seguenti interventi, come di seguito disciplinati e come definiti dal RE:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, comprese le addizioni per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali;
- interventi di nuova edificazione, costituiti da addizioni, recupero di SUL, demolizione e ricostruzione.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dal RE, che riguardino ambiti significativi al fine della riqualificazione degli assetti urbanistici, da farsi oggetto di piani di PR, di iniziativa privata.

Nel caso di interventi di totale recupero di SUL o di ristrutturazione urbanistica, è consentito un incremento della SUL del 20% dell'esistente, in aggiunta a quanto consentito dalle norme della sottozona di appartenenza, se gli stessi interventi producono la riqualificazione urbanistica del lotto mediante:

- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti sul lotto;
- previsione di una fascia di rispetto fronte strada di ml 600, da piantumare con alberi ad alto fusto per mitigare l'impatto ambientale dei manufatti produttivi;
- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde del 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard di cui al D.M 1444/68.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe a norma delle vigenti leggi sanitarie. Deve inoltre essere in ogni caso garantito il regime non inquinante degli scarichi di ogni genere.

Uffici, magazzini e depositi, anche all'aperto, sono ammessi nell'ambito delle attività insediate e in quanto necessari alle stesse.

E' ammesso un solo alloggio per ogni unità produttiva, per il proprietario o per il custode, non vendibile né affittabile separatamente dall'unità produttiva stessa secondo vincolo con convenzione o atto d'obbligo nelle modalità stabilite dal RE. Detto alloggio avrà una SUL massima di 120 mq, per una altezza massima di 7,50 ml e sarà collocato ad una distanza minima dai confini e dalle strade di 5,00 ml.

Agli interventi ammessi sono applicabili gli incrementi quantitativi di cui al successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

La sistemazione delle aree di pertinenza ed inedificate è disciplinata dal RE.

Le zone omogenee D sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozone omogenee D1 - insediamenti esistenti:

Si tratta di ambiti già interessati da edificazione, considerati suscettibili di ulteriori interventi di densificazione per lo sviluppo delle attività presenti e per l'insediamento di nuove attività.

In queste sottozone sono ammessi, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, di recupero di SUL, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui alle norme generali, anche addizioni agli edifici esistenti e nuove costruzioni entro i seguenti limiti massimi:

- Rc: 40%;
- H max: 12,00 ml.

- Distanza da strade e confini: 5,00 ml; sul confine è ammessa la costruzione in aderenza
- Distanza fra edifici: 10,00 ml.

L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.

Sono ammesse anche, compatibilmente con la disponibilità di spazi previsti dalle norme di settore e dal successivo Art. 24, strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita consentita dalla dimensione degli edifici e dalla disponibilità di aree di servizio come prescritte dalla legislazione di settore.

Sottozona omogenea D2 - aree di nuovo impianto:

La sottozona classificate D2, ubicata in Loc. Baltrina, prevede la realizzazione di nuovo impianto di strutture destinate ad insediamenti artigianali-produttivi e/o commerciali-direzionali.

In questo ambito sono ammesse le seguenti attività:

- impianti industriali-artigianali;
- attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci anche all'ingrosso inclusi depositi e magazzini, di supporto agli impianti industriali-artigianali;
- uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi sempre di supporto all'attività produttiva;
- eventuale residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Quanto sopra entro i parametri massimi:

- Superficie Coperta = 600 mq;
- Altezza massima dei fabbricati (H max) = 10,00 ml;
- Distanza tra i fabbricati = 10ml.

Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 10 ml;

Distanza dalla strada: non inferiore a 10 ml;

Dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:

- la superficie per parcheggi pubblici e/o verde non deve essere inferiore del 10% della superficie del lotto, ai sensi del D.M. 1444/68; tali aree dovranno essere previste ai margini del lotto edificabile e lungo la viabilità pubblica.

  Le fasce di rispetto sopra indicate, ai confini del lotto con la sede stradale o con altre proprietà, dovranno essere mantenute a verde, anche in corrispondenza dei parcheggi, per una profondità non inferiore a 2 ml, con la creazione di schermature vegetali arboree ovvero, nei casi in cui queste non siano ammesse dal Codice della strada, arbustive.
- Superficie permeabile: non inferiore al 30% della superficie totale del lotto.

Sottozone omogenee SC - distributori di carburante:

Per queste sottozone, destinate all'installazione di nuovi impianti, valgono le disposizioni di legge in materia.

Devono in ogni caso essere rispettati i limiti di impermeabilizzazione del suolo di cui alla DCR 230/94.

Art. 20 bis – Zone EM: Aree agricole di margine all'abitato

Comprende le aree agricole e ortive in prossimità dei tessuti edificati e interne al perimetro delle aree urbane.

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione degli spazi inedificati come sistemazioni a verde privato o area agricola, nonché al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Essi comprendono:

- gli interventi ammessi per le zone a Verde privato (Vp) di cui al successivo Art. 59;
- per le aziende agricole, gli interventi edilizi necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse (ivi comprese le attività agrituristiche), ai sensi e alle condizioni del Titolo IV Capo III della LR 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione, approvato con DPGR n. 5 del 9 febbraio 2007 (di seguito indicato come Reg. T.IV-C.III), integrati dalle previsioni di cui al Titolo VI delle presenti norme;
- per tutti gli altri soggetti, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di annessi agricoli, manufatti precari e serre temporanee ai sensi del Titolo VI Capo III, fermo restando quanto disposto all'Art. 13 per gli edifici vincolati o di interesse storico-artistico-documentario.

Nelle Zone EM sono sempre ammessi i trasferimenti di volume conseguenti interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica condotti all'interno delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, come indicato allo stesso Titolo VI.

Nell'ambito degli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente e di trasferimento di volume di cui al paragrafo precedente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- residenza temporanea (seconde case, case d'affitto, multiproprietà);
- studi e attività professionali
- aziende agricole e attività connesse;
- attività agricole e connesse per l'autoconsumo, l'hobby e il part-time;
- piccole attività artigianali e strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato, legate alle produzioni tipiche del territorio;
- pubblici esercizi ed attività di ristorazione;
- attività ricettive per il turismo rurale, ecologico e naturalistico;
- attività escursionistiche, culturali, associative e religiose.

Art. 21 – INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE E L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le disposizioni che seguono sono volte ad incentivare il ricorso all'utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico e di recupero delle acque meteoriche in tutti gli interventi edilizi previsti dal presente Regolamento Urbanistico, nonché a favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare esse si applicano:

- nelle zone B, C, D, di cui ai precedenti Artt. 18, 19, 20; negli interventi sulle residenze rurali di cui al precedente Art. 13 lettera "g";
- nelle zone di recupero di cui all'Art. 11 che non includano edifici di valore storico-architettonico o documentario come individuati all'Art. 13 lettera "d"; per le zone di recupero che includono edifici di valore storico-architettonico o documentario, esse si applicano limitatamente agli interventi finalizzati al recupero delle acque meteoriche, sempre che tali interventi siano compatibili con le esigenze di tutela dei beni interessati;
- nella demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradali o in aree destinate a nuove infrastrutture ai sensi del successivo Art. 60;
- nella realizzazione di strutture ricettive di cui al Capo IV del presente Titolo.

Incentivi per il risparmio energetico

Negli interventi di cui sopra sono ammessi, in aggiunta agli ampliamenti e/o miglioramenti previsti per ciascuna sottozona, i seguenti incrementi quantitativi:

a) un incremento della superficie utile abitabile, come definita dal Regolamento Edilizio, per la residenza, o della superficie lorda, per le altre destinazioni d'uso, consistente nella realizzazione del sistema solare passivo denominato "serra solare", alle seguenti condizioni:
   - che in una relazione tecnica allegata, a firma di professionista abilitato, sia determinata, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento, la misura del guadagno energetico perseguito, cioè la differenza fra l'energia dispersa in assenza della serra (Qo) e quella dispersa in presenza della serra (Q), dovendo risultare che Qo – Q/Qo sia uguale o superiore al 25% (i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati in conformità con le normative e direttive tecniche vigenti;
   - che le superfici di tamponamento e di copertura della serra siano integralmente trasparenti, ad esclusione della sola struttura;
   - che siano previsti un'adeguata apribilità e sistemi mobili di ombreggiamento per evitare il surriscaldamento estivo;
   - che la serra non sia dotata di alcun impianto di riscaldamento, e sia termicamente isolabile dall'edificio servito;
b) un incremento della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per le altre destinazioni d'uso, equivalente, ad ogni piano, all'ingombro planimetrico lordo del sistema solare passivo denominato "Muro di Trombe", calcolato e dimensionato da professionista abilitato in conformità con le normative e direttive tecniche vigenti;
c) un incremento della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per le altre destinazioni d'uso, da determinarsi in ragione di un terzo del volume costituito da:
   - maggior spessore nei tamponamenti perimetrali, nei muri perimetrali portanti, nei tamponamenti orizzontali e nelle coperture rispetto a centimetri trenta, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
   - maggior spessore nei solai intermedi e sottotetto rispetto a centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri quindici; ciò a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, da documentarsi da parte di professionista abilitato, in una relazione allegata, in conformità con le normative e direttive tecniche vigenti.
   - La norma si applica anche agli edifici esistenti, o parti di essi, con riferimento agli spessori da aggiungere agli esistenti per le stesse finalità di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, qualora le addizione citate siano ammessa in relazione alle esigenze di tutela del valore architettonico – storico – ambientale.
d) Un incremento per gli edifici che si rendano in tutto o in parte autonomi per la produzione di energia elettrica attraverso l'utilizzo di sistemi fotovoltaici o di altri sistemi certificati che utilizzino risorse rinnovabili, purché legittimi anche ai sensi della normativa e delle disposizioni vigenti in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nei termini sotto indicati:
   - fino a un massimo del 5% della superficie utile abitabile, come definita dal Regolamento Edilizio, per gli edifici di cui sia certificata, a seguito d'interventi di ristrutturazione edilizia, l'autonomia energetica per almeno il 50% del relativo fabbisogno annuo; in questi casi e laddove sia ammessa la sopraelevazione ai sensi delle presenti norme, l'altezza massima dell'edificio è fissata in 8,00 ml;
   - fino a un massimo del 10% della superficie utile abitabile, come definita dal Regolamento Edilizio, per gli edifici di nuova costruzione di cui sia certificata un'autonomia energetica pari o superiore all'80% del relativo fabbisogno annuo; per tali costruzioni l'altezza massima è fissata in 8,00 ml.

Ai sensi dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005, lo spessore delle murature esterne superiore ai 30 centimetri e il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.

E' inoltre stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. Per accedere a tali incentivi, dovrà essere certificata, secondo le modalità di cui all'art. 147 della LR 1/2005, la conformità del progetto alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006. La percentuale di riduzione degli oneri urbanistici è commisurata al punteggio complessivo attribuito agli interventi dalle stesse Linee Guida, sulla base delle prestazioni energetico-ambientali che questi sono in grado di garantire agli edifici oggetto degli stessi.

- riduzione del 10%, per un punteggio certificato pari a 3;
- riduzione del 25%, per un punteggio certificato pari a 4;
- riduzione del 50%, per un punteggio certificato pari a 5.

Nessuna riduzione è prevista per punteggi inferiori a 3.

Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili con quelli per il recupero delle acque meteoriche e per l'abbattimento delle barriere architettoniche fino a un massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 70%.

Incentivi per il recupero delle acque meteoriche

E' stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, per tutti gli interventi che comportino la realizzazione di impianti per il recupero delle acque meteoriche provenienti dai pluviali, il cui progetto dev'essere dettagliato nell'ambito della relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, nei termini sotto indicati:

- riduzione del 20%, in caso di realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche finalizzati all'irrigazione delle aree a verde di proprietà e/o condominiali.
- riduzione del 40%, in caso di realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche finalizzati sia all'irrigazione delle aree a verde di proprietà e/o condominiali, sia all'uso interno degli alloggi di acqua non potabile (alimentazione w.c. e lavatrici).

Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili con quelli per il risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche fino a un massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 70%.

Incentivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Ai sensi dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005, tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.

E' inoltre stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in misura crescente a seconda dei livelli di visitabilità/accessibilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, ovvero:

- riduzione del 5%, per ogni unità abitativa visitabile ai sensi del DM 236/1989;
- riduzione del 10% per ogni unità abitativa resa accessibile ai sensi del DM 236/1989.

Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili fra loro e con quelli per il risparmio energetico e per il recupero delle acque mete fino a un massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 70%.

CAPO II - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 22 – RETE VIARIA

Il RU definisce la nuova rete viaria complessiva del territorio comunale, distinguendo la viabilità esistente e quella di previsione.

Gli interventi, sia sulla viabilità esistente, sia relativi a quella di previsione, compresa la viabilità minore e di penetrazione interna agli insediamenti non indicata nelle tavole di piano ma da definirsi nei progetti edilizi o nei piani attuativi devono corrispondere alle finalità e ai criteri indicati dal PS, e cioè:

- massimo rispetto della struttura orografìco-morfologica dei luoghi, del reticolo idrografico e delle trasformazioni e sedimentazioni storiche;
- massima cura nelle valutazioni inerenti l'inserimento ambientale e minimizzazione dell'impatto paesistico;
- ricorso privilegiato a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione di scarpate, rilevati, etc.
- minimizzazione dei rilevati e mitigazione dell'impatto ambientate, mediante raccordi inerbiti e rinaturalizzazioni;
- puntuali verifiche di valutazione geologico-tecnica e idrogeologico-idraulica;
- limitazione della bitumazione alla sola superficie destinata al traffico veicolare;
- realizzazione delle banchine e delle aree di servizio delle piazzole per la fermata dei mezzi pubblici e di spazi specifici per cassonetti e raccolta differenziata;
- considerazione del transito della microfauna e previsione di sottopassi o speciali attraversamenti nella intersezione con corridoi ecologici e nell'attraversamento di aree naturali;
- realizzazione di adeguate opere di compensazione ambientale (spazi verdi e alberati) e di protezione acustica, preferibilmente costituite da barriere vegetali.

La viabilità di interesse storico-paesaggistico dovrà essere conservata il più possibile nei suoi caratteri fisici e ambientati, legati anche all'impianto storico, paesaggistici e panoramici e pertanto gli interventi dovranno osservare anche le seguenti ulteriori modalità:

- conservazione e restauro degli elementi costitutivi (ponti, muri di contenimento, ecc.) e di arredo (muretti, tabernacoli, ecc.);
- divieto di allargamenti significativi, di sbancamenti e di rilevati, se non giustificati per ridurre il rischio di frana;
- uso di fogge e materiali omogenei all'ambiente e al carattere storico (muri in pietra o alveolari inerbiti, rivestimenti in pietra) nei necessari lavori di consolidamento e protezione da frane;
- divieto di abbattere filari di alberi d'alto fusto; le essenze d'alto fusto isolate possono essere abbattute solamente per comprovate necessità tecniche e in assenza di alternative praticabili, da argomentare dettagliatamente nella relazione tecnica allegata al progetto già a livello di preliminare, e dovranno comunque essere sostituite da un numero doppio di individui adulti della stessa specie collocati nelle immediate vicinanze.

Nuova viabilita' per il parco di Fantalandia

Il tracciato stradale relativo alla nuova viabilità di accesso al Parco di Fantalandia, contemplato nella tavola del RU ha valore indicativo, e sarà definito dal progetto definitivo ed esecutivo dell'opera a cui si rimanda. Per il tratto che attraversa Barbarasco esso è più precisamente individuato nelle tavole 7 – Elaborato 3 e 1 – Elaborato 4 del RU e nell'allegato "Schema direttore" (Elaborato 5). Eventuali limitate modifiche alla soluzione ivi rappresentata, che si rendano necessarie a livello di progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera, non comportano variante al presente piano, purché siano conservati l'impianto generale e le connessioni con la viabilità urbana di cui alle stesse tavole.

Per la realizzazione di questa infrastruttura vale quanto precisato nell'*Accordo di programma e accordo di pianificazione* – di cui al DPGR n. 325 del 7/10/1999 - sottoscritto tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, i Comuni di Tresana, Podenzana e Mulazzo per la *Realizzazione delle opere di viabilità di accesso e di sosta al Parco ludico tematico denominato Fantalandia nel Comune di Tresana*. Valgono inoltre le indicazioni sopra riportate relative alla qualità progettuale delle opere e al loro inserimento paesaggistico-ambientale.

Art. 23 - SENTIERI

Nelle tavole dell'Elaborato 4 (scala 1:5000) il RU individua i sentieri che costituiscono testimonianza della rete viaria storica.

Gli interventi sugli stessi devono corrispondere alle finalità e ai criteri indicati dal PS, e cioè il recupero, la tutela la valorizzazione in senso funzionale ed ambientale, per favorire la percorribilità e la fruizione turistica e per il tempo libero del territorio e del paesaggio.

I sentieri devono essere oggetto di conservazione e tutela.

Lungo il percorso è consentita la realizzazione, di iniziativa pubblica o privata, di punti di sosta e panoramici, sistemati con pavimentazioni tradizionali in pietra o terra battuta ed attrezzati con strutture leggere e "naturali", secondo le indicazioni del RE, o recuperando manufatti esistenti.

Art. 24 - CRITERI DI REALIZZAZIONE DEI RACCORDI VIARI RELATIVAMENTE ALLE STRUTTURE DI VENDITA

I criteri da seguire per la realizzazione delle strutture di vendita sono di seguito distinti tra quelli riguardanti medie e grandi strutture di vendita ai sensi delle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale, di cui alla DCR 233/99.

Medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 150 mq):

a) il raccordo fra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso; in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico, la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
c) il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

Centro commerciale a Fantalandia (UTOE 3):

a) devono essere garantite tutte le condizioni previste per le medie strutture di vendita di cui al comma precedente;
b) deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti;
c) i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq di superficie di parcheggio;
d) tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

CAPO III - SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 25 - ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il RU individua le aree per attrezzature e servizi pubblici come di seguito suddivise, distinte in esistenti e di previsione.

In tali ambiti gli interventi possono essere attuati solo dalla pubblica amministrazione, o ceduti alla stessa se attuati da altri soggetti, anche privati, nell'ambito di piani attuativi o progetti convenzionati.

Le aree degli interventi previsti sono sottoposte ad esproprio se non già di proprietà pubblica o se non ricorra il caso del convenzionamento di cui al comma precedente.

Gli interventi sono regolati dalle norme vigenti nel rispetto dei valori ambientali e del valore storico-culturale-architettonico degli edifici eventualmente presenti.

Inoltre, ai sensi dell'art. 37 della LR 1/2005, essi dovranno assicurare il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, in riferimento:

a) alla dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
b) alla dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;
c) alla qualità e alla quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
d) alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue;
e) alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
f) all'utilizzazione di materiali edilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti;
g) all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
h) alla qualità dell'architettura contemporanea con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche.

Per quanto attiene le proprietà pubbliche, la progettazione di nuove costruzioni e quella relativa a interventi di categoria superiore al restauro e risanamento conservativo su immobili antecedenti al 1945 dovrà essere sottoposta a procedure concorsuali. Nelle nuove costruzioni dovranno essere applicati i principi dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico, in analogia a quanto indicato nel precedente Art. 21.

Attrezzature scolastiche:

AS: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo. Per la loro realizzazione vale quanto prescritto dalle leggi e dai regolamenti specifici in materia ; particolare considerazione dovrà assere dedicata all'inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell'opera e al ricorso a tecniche di bioarchitettura.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- H max 8 ml;
- RC max 30%;
- Distanza dalle strade e dai confini 5,00 ml.

Attrezzature di interesse comune:

AP1: religiose;

AP2: per servizi comunali;

FH: assistenziali e sanitarie (U.S.L., ecc.);

FC: cimiteriali.

Per la loro realizzazione vale quanto prescritto dalle leggi e dai regolamenti specifici in materia; particolare considerazione dovrà inoltre assere dedicata all'inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell'opera.

Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- H max 10,00 ml;
- RC max 30%;
- Distanza dalle strade e dai confini 5,00 ml.

Aree per la protezione civile.

Queste aree, ferme restando le previsioni del Piano Provinciale per la Protezione Civile, comprendono:

RP: per il ricovero della popolazione, destinate alla installazione di tende, camper, roulotte, container;

ARS: per la raccolta dei soccorsi;

AA: aree di attesa;

H: atterraggio elicotteri;

COC: ubicazione C.O.C..

Per le aree per la protezione civile vale la vigente specifica legislazione.

Ferma restando la destinazione indicata, e compatibilmente con le previsioni del Piano Provinciale per la Protezione Civile, tali aree possono coesistere con altre funzioni pubbliche compatibili, indicate nelle tavole del RU con l'ulteriore indicazione della relativa simbologia (ad esempio parchi e giardini pubblici).

Fino all'attuazione delle previsioni indicate, in tali aree sono ammesse esclusivamente attività che non comportino installazione di manufatti né rechino pregiudizio alla loro utilizzazione ai fini della protezione civile.

Art. 26 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O COLLETTIVO

Il RU individua le aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico o collettivo:

SOC: sociali, culturali e ricreative (strutture per feste, sagre, associazioni, ecc.), distinte in esistenti e di previsione.

In tali ambiti gli interventi possono essere attuati anche da soggetti privati se regolati da apposita convenzione col Comune che stabilisca il vincolo della destinazione e il suo periodo minimo di durata, le modalità di gestione del servizio e le altre eventuali garanzie per l'interesse pubblico.

Gli interventi devono essere estesi a tutta l'area individuata e sono regolati dalle norme vigenti nel rispetto dei valori ambientali e del valore storico-culturale-architettonico degli edifici eventualmente presenti.

Le caratteristiche degli interventi possono essere ulteriormente precisate e prescritte dal Comune in sede di approvazione dei progetti. Gli interventi relativi alle nuove previsioni sono comunque subordinati ai limiti seguenti:

- Rc = 20%;
- H max: ml 7,50;
- Distanza dai confini e dalle strade: ml 5,00.

Art. 27 - AREE A PARCO, PER IL GIOCO E PER LO SPORT

Il RU individua le aree riservate al verde pubblico, e cioè per le funzioni di parco, gioco e sport, distinte in esistenti e di previsione.

VU: verde urbano

Sono aree destinate alla funzione di puro parco-giardino, per la sosta, il gioco e il tempo libero, senza copertura della superficie naturale; queste possono essere integrate con attrezzature sportive all'aperto a carattere ludico-ricreativo (campi di calcio e calcetto, campi da tennis, pallavolo, pallacanestro, bocce, ecc.).

Le aree devono essere sistemate con essenze vegetali tradizionali e conservando i caratteri orografici e naturalistici dei siti, con le modificazioni minime necessarie a consentirne la fruizione pedonale.

E' consentita la realizzazione di vialetti e l'installazione di panchine, fontane, giochi per l'infanzia, recinzioni, chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari riguardanti l'intera area.

VS: attrezzature ed impianti sportivi

Sono aree destinate ad attrezzature sportive dove è possibile realizzare anche impianti al coperto (palestre, piscine, campi di pallavolo-pallacanestro, tennis, ecc.).

Negli interventi di previsione dovranno essere conservati a verde naturale almeno il 20% dell'area e a parcheggio alberato almeno il 10% dell'area, e gli edifici non potranno superare il 30% della superficie dell'area con un If non superiore a 1,00 mc/mq, il tutto nell'ambito di progetti unitari di sistemazione.

Gli interventi di previsione saranno realizzati dal Comune, previo esproprio nel caso in cui l'area non sia già di proprietà comunale, o da privati mediante convenzione col Comune da stipularsi come per le attrezzature di interesse pubblico o collettivo di cui al precedente Art. 26.

Art. 28 - PARCHEGGI PUBBLICI (P) E PRIVATI

P: Parcheggi pubblici

Nelle tavole del RU sono individuate le aree riservate ai parcheggi pubblici, cioè alle aree definite con la lettera d) dal DM 1444/1968, distinte in esistenti e di previsione.

Inoltre, per tutte le zone C e D di nuovo impianto soggette a PL e per le zone destinate alle strutture turistico-ricettive è obbligatorio il reperimento di aree per parcheggi pubblici, nelle quantità prescritte dalla legislazione vigente, all'interno della zone stesse.

I parcheggi dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie totale, essere alberati lungo il perimetro e sistemati con siepi e/o aiole; se di superficie superiore a 400,00 mq, dovranno essere dotati di alberature ombreggianti anche all'interno.

Parcheggi privati

Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni dovranno essere di superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10,00 metri cubi di volume degli edifici, ferme restando ulteriori dotazioni prescritte da disposizioni vigenti e, in particolare, quanto previsto per le strutture di vendita di cui al successivo punto.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non siano rispettate le precedenti quantità minime o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati, in superficie o sotterranei fino al raggiungimento delle precedenti quantità minime. A questo scopo, i proprietari degli immobili possono realizzare nei locali siti al piano terreno, con esclusione degli

edifici delle classi di valore storico-architettonico, o nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi, parcheggi da utilizzare come pertinenze delle singole unità immobiliari

Nella realizzazione dei parcheggi privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati, fermi restanti i limiti più restrittivi indicati per le varie zone e sottozone, dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie totale . E' in ogni caso fatto divieto di utilizzare manti bituminosi.

Art. 29 - DOTAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI DELLE STRUTTURE DI VENDITA

Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

a) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'Art. 2, comma 2, della L. 24/3/1989 n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
b) parcheggi per la sosta di relazione nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sola sosta di relazione sono reperiti all ' interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre arre o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad un distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Ai fini del presente atto si considerano "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli che al momento dell'entrata in vigore dello stesso risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

Esercizi di vicinato:

a) i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
b) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq 1,00 per ogni 10,00 mq di superficie di vendita. Per le strutture esistenti , tale dimensionamento può essere ridotto fino ad essere annullato, a discrezione comunale, nei seguenti casi:
   - ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
   - prevalente carattere pedonale dell'utenza;
   - riqualificazione ambientale, sociale, architettonica. aree interessate dall'operatività di Programmi integrati di cui all'Art. 8 del Regolamento regionale n. 5/2000.

Per le nuove costruzioni e in caso di cambio di destinazione d'uso gli standard sopra descritti si applicano integralmente.

Medie strutture di vendita:

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,50 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1,00 per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Per le strutture esistenti , tale dimensionamento può essere ridotto fino ad essere annullato, a discrezione comunale, nei seguenti casi:

- ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
- prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di Programmi integrati di cui all'Art. 8 del Regolamento regionale n. 5/2000.
- Per le nuove costruzioni e in caso di cambio di destinazione d'uso gli standard sopra descritti si applicano integralmente.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60,00 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali.

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

Grandi strutture di vendita (Centro commerciale a Fantalandia):

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 2,00 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1,50 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Per la dotazione di alberature e la definizione del numero di posti auto si applica quanto disposto a proposito delle medie strutture.

In caso di ampliamento di piccole, medie e grandi strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita che viene ampliata.

CAPO IV - SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO

Art. 30 – SISTEMA DEL TURISMO

Il RU individua le aree per attrezzature e servizi legati al turismo, così suddivise:

T1: campeggi;

T2: Fantalandia e aree limitrofe;

T3: Albergo diffuso;

T4: ambiti fluviali attrezzati per lo sport;

T5: residenze turistico-alberghiere.

In tali ambiti gli interventi possono essere attuati dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti, anche privati, nell'ambito di piani attuativi o progetti convenzionati.

Gli interventi sono regolati dalle norme vigenti nel rispetto dei valori ambientali e del valore storico-culturale-architettonico degli edifici eventualmente presenti.

Anche per le opere edili sui fabbricati, vale quanto previsto per gli ampliamenti per la bioedilizia, così come descritto nei precedenti articoli per le zone B.

ART. 31 - ZONE PER CAMPEGGI (T1)

ABROGATO

ART. 32 - STRUTTURE DI SERVIZIO AL PARCO DI FANTALANDIA (T2)

In Loc. Fola è individuata un'area potenzialmente idonea ad ospitare un impianto per il parco ludico-tematico, denominato "*Fantalandia*".

Questo intervento è definito nell'Accordo di Programma sovracomunale sottoscritto tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, i Comuni di Tresana, Mulazzo e Podenzana, il quale è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 43 del 27/10/1999 e nel quale è prevista anche la realizzazione di una viabilità "dedicata" di collegamento tra il casello autostradale di Aulla-Podenzana ed il sito di cui si tratta, così come precisato al precedente Art. 22.

Nelle aree ubicate attorno al Parco di Fantalandia, e all'interno del perimetro della UTOE 3 di cui al P.S., sarà possibile realizzare strutture per pensioni, alberghi e residenze turistico-alberghiere; sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso turistico-ricettivo, quali ristoranti, piscine, campi da tennis, anche separate e autonome.

La superficie destinata a viabilità e piazzole sarà in terra battuta o pavimentata con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agile rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

I manufatti edilizi di servizio (portineria, direzione, servizi igienico-sanitari, spazi ad uso collettivo, ecc.) saranno ad un solo piano e le dimensioni sono precisate nelle schede citate.

Le alberature e le sistemazioni a verde non devono essere inferiori al 25% della superficie totale.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'intervento strettamente riguardante il Parco di seguito si riportano le previsioni complessive previste:

- parcheggio per automobili e per pulmann;
- piazza con centro commerciale e servizi per accoglienza turistica;
- volumi ubicati sotto la piazza citata, destinati a spazi per mostre, proiezioni, sale gioco, e servizi per il personale;
- asse attrezzato lungo il quale verranno ubicati piccoli negozi, spazi di sosta per piccoli pullmann per mobilità interna, ristorante e self-service, area attrezzata per il picnic, percorsi acquatici e laghetti;
- area per manifestazioni sportive e/o teatrali;
- servizi vari.
- Le superfici ed i volumi previsti sono i seguenti:
- area per viabilità: mq 20.000;
- area per parcheggi: mq 70.000;
- area per opere e manufatti (sistema delle piazze, edificio per accoglienza, centro commerciale, laboratori/atelier, tunnel d'ingresso al parco, servizi di ristorazione, percorso acquatico): mq 51.000;
- laghetto artificiale: mq 8.000;
- arena (compreso area di sfollamento): mq 10.500;
- area stazioni ludiche: mq 80.000;
- area impianti tecnologici: mq 11.800;
- area a bosco: mq 124.400;
- bosco di nuovo impianto: mq 370.800;
- area totale del parco: mq 666.609;
- volumi per servizi, amministrazione, ristorazione, ecc.: mc 62.000;
- volumi per stazioni ludiche: mc 72.000;
- arena: mc 80.000;
- totale volumi previsti: mc 214.000.

Considerate le qualità paesistiche-ambientali strutturate che complessivamente caratterizzano l'area, si richiede che l'intervento riconosca e conservi le componenti tipiche del paesaggio esistente, ricercando la massima compatibilità fra le esigenze tecniche delle opere e la tutela delle componenti geomorfologiche, delle alberature e dei cespugliamenti, del disegno dei campi e della rete idrografica, di terrazzamenti, ciglionamenti, confinature, ecc.

Anche nelle aree che risulteranno incluse nel progetto complessivo del "Parco di Fantalandia", le disposizioni relative a tali sub-sistemi, come indicate ai rispettivi articoli delle presenti norme, dovranno essere osservate, per quanto non in contrasto, in integrazione con quelle del presente articolo, e compatibilmente con le funzioni specifiche previste.

La previsione di cui al presente articolo decade dopo cinque anni dalla approvazione del Regolamento Urbanistico 2004 qualora, entro quella data, non sia stata data attuazione al

progetto di cui all'Accordo di Programma sopra citato. Tale previsione è comunque da intendersi come possibilità aggiuntiva e non alternativa a tutti gli interventi comunque ammessi nelle aree interessate, che sono assoggettate alla disciplina specifica del sub-sistema relativo, compresa l'applicazione della LR 64/1995 nelle aree riconducibili all'esclusiva o prevalente funzione agricola.

Art. 33 – ALBERGO DIFFUSO (T3)

E' previsto il recupero di volumi esistenti ubicati in varie località, quali Capannella, Tassonarla, Giovagallo, Fontanedo, Meredo, Villecchia e Tresana, Casa Goffi, Popetto, per la creazione del cosiddetto *albergo diffuso*.

Per il recupero dei fabbricati, utilizzati a tale scopo , valgono le norme relative alle zone in cui essi ricadono, così come disciplinato nel presente Titolo V .

Sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso turistico-ricettivo, quali ristoranti, piscine, campi da tennis, anche separate e autonome, da ubicare nei terreni di pertinenza dei volumi destinati a ricettività, fatto salvo quanto disposto nel precedente Titolo IV – Capo II.

La superficie destinata a parcheggio e/o piazzole sarà in terra battuta o pavimentata con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agile rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

A integrazione dell'offerta ricettiva connessa al recupero dei volumi esistenti, per un numero di posti letto non superiore al 30% di quelli offerti nei fabbricati recuperati, è consentita l'installazione, nei terreni di pertinenza, di strutture tipo bungalow a condizione che essa non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che i manufatti siano amovibili e realizzati in legno, senza opere di fondazione escluse soltanto quelle di ancoraggio. Fatto salvo quanto eventualmente prescritto in modo più specifico dal Regolamento Edilizio, non è in nessun caso ammesso l'uso a vista di elementi prefabbricati in cls, elementi in PVC o simili, lamiere metalliche, pannelli in fibra, guaine impermeabilizzanti.

La realizzazione di bungalow è inoltre subordinata alla redazione di un Piano di Recupero che comprenda l'edificio o gli edifici principali e la sistemazione paesaggistica di tutta l'area, nonché la sottoscrizione da parte del richiedente di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese dello stesso e a cura del Comune, che lo impegni alla rimozione dei manufatti al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale del fondo. Copia dell'atto dovrà essere allegata alla pratica edilizia.

Nell'area contrassegnata dalla sigla T3 nell'Elaborato 4, tav. 1 (località "Vignali"), è ammessa la realizzazione di una struttura, comprensiva del recupero della casa colonica esistente e di nuovi eventuali fabbricati , sottoforma di dépendence, per un totale di 3600 mc complessivi da destinare a servizi turistico-ricettivi. Sono escluse nel calcolo le parti residenziali ad uso dei gestori e/o custodi.

Tale intervento è subordinato alla redazione di un Piano di Recupero che comprenda l'adeguamento della viabilità e la sistemazione paesaggistica di tutta l'area, oltre al progetto dettagliato di tutte le opere edilizie, con esplicito riferimento – negli elaborati grafici e nella relazione – ai materiali e alle soluzioni architettoniche adottate per il migliore inserimento ambientale dei manufatti. Le parti di nuova costruzione dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri e condizioni:

- H (max) 4,00 ml;
- dist. strade 20,00 ml;
- dist. confini 15,00 ml;
- punteggio certificato minimo ai sensi delle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006: 4 (quattro).

ART. 34 - AMBITI FLUVIALI ATTREZZATI PER LO SPORT (T4)

In questa area, per consentire la pratica delle discipline della canoa e affini, fino al livello competitivo in gare ufficiali, sono consentiti i seguenti interventi:

- il modellamento, anche provvisorio, del letto del torrente per la definizione dei campi di gara, da eseguirsi con le opportune tecniche naturali o con apparecchiature mobili;
- l'installazione, a carattere temporaneo, di piccoli manufatti necessari per le funzioni ed attività connesse (servizi igienici e spogliatoio, rimessaggio, direzione, locali tecnici, ecc.);
- la realizzazione di spazi attrezzati per la sosta.
- Gli interventi dovranno essere improntati al rispetto dei caratteri ed elementi naturali dei siti, ed oggetto delle necessarie verifiche in ordine alla sicurezza idraulica.

Art. 34 bis – RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE (T5)

In tali aree è ammessa la realizzazione di residenze turistico-alberghiere, come definiti dalle vigenti norme regionali di settore.

Sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso turistico-ricettivo, quali ristoranti, piscine, campi da tennis, anche separate e autonome, da ubicare nei terreni di pertinenza dei volumi destinati a ricettività, fatto salvo quanto disposto nel precedente Titolo IV – Capo II.

La superficie destinata a parcheggio e/o piazzole sarà pavimentata con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agile rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- S.U.L. (max) 450,00 mq;
- H (max) 7,50 ml;
- dist. strade 5,00 ml;
- dist. confini 5,00 ml.

TITOLO VI – DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE

PARTE I - ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E)

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 35 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA PER LE ZONE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Le norme di cui al presente titolo si applicano alle aree funzionali individuate dal PS e riportate nell'Elaborato 4 del presente RU, suddivise in:

- E1: aree coltivate (produttive e paesistiche) ;
- E2: aree di pascolo ;
- E3: aree boscate ;
- E4: corsi d'acqua e aree fluviali .

Possono essere oggetto degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente tutti gli edifici o manufatti presenti nel campo di applicazione, a condizione che siano urbanisticamente legittimi. Di tale condizione di legittimità si deve fornire documentazione all'atto della presentazione delle domande di permesso di costruire o delle denunce di inizio dell'attività, nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio.

ART. 36 - CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITÀ PER GLI INTERVENTI

Gli interventi previsti nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammessi, a condizione che:

- gli interventi concorrano alla riqualificazione funzionale, architettonica ed ambientale del sistema insediativo esistente, e alla sua ottimale utilizzazione;
- gli interventi concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale, garantendo in particolare la sicurezza dai rischi di frana ed esondazione e la prevenzione degli incendi, e siano compatibili coi caratteri paesaggistici e la morfologia dei siti, non potendone comportare modificazioni significative;
- siano garantiti, ove necessari per le funzioni e i settori produttivi, l'approvvigionamento idrico e la disponibilità energetica;
- siano garantiti la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la riduzione al minimo delle emissioni gassose e sonore;
- gli interventi siano compatibili con la viabilità veicolare esistente, potendosi prevedere solo gli accessi carrabili e gli spazi di sosta e parcheggio nelle immediate adiacenze della stessa; costituiscono deroga ammessa a questa condizione la realizzazione di viabilità veicolare per l'accesso ad edifici da destinare a residenza, se tale realizzazione non è segnalata come improponibile nella scheda relativa, e la realizzazione delle opere per i portatori di handicap;
- siano garantiti, ove necessario per le funzioni e i settori produttivi ammessi, gli spazi per parcheggi pubblici e privati).

Per quanto riguarda la costruzione o l'ampliamento di edifici residenziali e/o annessi agricoli, ove consentiti, è fatto obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti o di loro parti, anche attraverso gli interventi di recupero volumetrico come disciplinati dal Regolamento Edilizio e dalle presenti norme. All'atto della presentazione delle pratiche edilizie, nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio, il richiedente dovrà fornire adeguata documentazione dei fabbricati o parti di essi che possono essere recuperati, ovvero dichiarare di non disporre di edifici da recuperare, ovvero dimostrare che i beni di cui dispone non sono utilizzabili in relazione all'ubicazione e all'accessibilità, per le funzioni previste.

ART. 37 - INTERVENTI AMMESSI E INTERVENTI NON AMMESSI

Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, fatto salvo quanto disposto all'articolo precedente, nonché anche in senso più restrittivo, dalle norme particolari relative a ciascuna sottozona di cui agli articoli 38-42, sono ammessi i seguenti interventi:

a) la coltivazione, comprese le trasformazioni colturali, in coerenza con eventuali programmi, piani o disposizioni di settore di ordine sovracomunale;
b) la manutenzione e il ripristino, con tecniche naturali e della tradizione locale, dei sentieri e della viabilità rurale esistenti;
c) le opere per la protezione del suolo dalle frane e dall'erosione, per la conservazione e il ripristino del drenaggio naturale o consolidato e per prevenire le esondazioni, che risultino necessarie a seguito di studi specifici ed eseguite, per quanto possibile, con tecniche "naturali" e ridotto impatto ambientale;
d) la realizzazione o installazione delle reti tecnologiche non riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 38 della LR n. 1/2005 comunque improntata al miglior inserimento ambientale;
e) l'apertura di nuove strade, a condizione che siano realizzate con fondo naturale e solo se indispensabili all'accesso ad opere e impianti pubblici e alla vigilanza forestale e antincendio, e per l'accesso ad edifici da destinare a residenza alle condizioni di cui all'ultimo punto dell'articolo precedente;
f) la realizzazione di opere di recinzione, a condizione che vengano usati materiali naturali "morti" (steccati, staccionate, pietrame, ecc.) e/o alberature, cespugliature o

siepi; le recinzioni in rete o ringhiera o simili sono ammesse solo nei limiti strettamente indispensabili per recinti di animali e per la sicurezza di impianti e apparecchiature, oppure se occultate o mimetizzate da siepi o cespugliature;

g) per le aziende agricole, gli interventi edilizi necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse (ivi comprese le attività agrituristiche), ai sensi e alle condizioni del Titolo IV Capo III della LR 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione, approvato con DPGR n. 5 del 9 febbraio 2007 (di seguito indicato come Reg. T.IV-C.III), integrati dalle disposizioni del Titolo VI delle presenti norme;

h) per tutti gli altri soggetti, gli interventi edilizi ai sensi del Capo III del presente Titolo;

i) la realizzazione o installazione di strutture e impianti ludici, sportivi e ricreativi all'aperto di pertinenza alle funzioni ammesse, come disciplinate al successivo Art. 48 (Strutture e impianti ludici, sportivi e ricreativi);

j) l'allestimento di zone espositive all'aperto per i prodotti delle attività artigianali e commerciali ammesse, come disciplinate al successivo Art. 50 (Zone espositive all'aperto);

k) l'allestimento di zone per consumazione all'aperto per le attività di pubblico esercizio e ristorazione ammesse, che non comportino trasformazioni permanenti alla morfologia e ai caratteri ambientali dei luoghi, con pavimentazioni permeabili e anche con l'ausilio di strutture ed attrezzature mobili, alle condizioni per l'installazione di manufatti precari di cui all'Art. 7 del Reg. T.IV-C.III e all'Art. 54 delle presenti norme.

Non sono ammessi invece i seguenti interventi:

l) le trasformazioni morfologiche permanenti del terreno, e in particolare dei pendii, incompatibili con la sicurezza geologica ed idraulica del territorio;

m) l'alterazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali permanenti e del sistema del drenaggio naturale e artificiale consolidato dei luoghi, e la soppressione o l'impoverimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena;

n) la realizzazione o installazione di nuovi edifici o manufatti diversi da quelli indicati al precedente punto g);

o) la realizzazione, nelle sistemazioni esterne, di superfici impermeabili eccedenti i minimi strettamente richiesti dalle funzioni, e in particolare la realizzazione di viabilità con fondo in asfalto o cemento o simili;

p) la sostituzione o eliminazione degli individui arborei a carattere monumentale di cui all'Art. 8 della LR 82/1992, e delle essenze arboree locali, o la loro integrazione con altre essenze estranee o incompatibili, e comunque la modificazione dei caratteri agro-silvo-pastorali tradizionali e tipici dei siti nelle aree di pertinenza delle abitazioni e delle altre funzioni non agricole ammesse, come ad esempio la loro trasformazione in "giardini urbani" o la loro "denaturalizzazione"(piazzali sterrati, aree con ghiaietto, ecc.); la soppressione e l'alterazione delle formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, segnaletiche, di confine o di arredo;

q) la predisposizione di spazi e/o attrezzature, anche mobili e temporanee, per il campeggio;

r) la predisposizione di tracciati o percorsi o circuiti per attività motoristiche "fuori strada", o comunque per il traffico veicolare non legato alle attività ammesse e alla manutenzione e sorveglianza del territorio;

s) l'eliminazione o rimozione o alterazione di strutture e manufatti tradizionali dell'assetto storicizzato dei luoghi, quali maestà, fontane, pozzi e lavatoi, ponti e passerelle, parapetti, cippi e targhe, muri in pietra a secco ed altri elementi dell'arredo del territorio.

E' comunque vietato ogni intervento realizzato in maniera difforme da quanto specificato nel presente articolo (interventi ammessi) e ogni intervento di trasformazione urbanistico-

edilizia non coerente con le finalità generali, gli obiettivi, gli indirizzi e i criteri indicati ed estraneo alle funzioni e settori produttivi ammessi.

ART. 38 - AREE COLTIVATE (PRODUTTIVE E PAESISTICHE) E1

Aree coltivate produttive

Le aree coltivate produttive sono caratterizzate dalla predominante funzione agricola, e quindi dalla prevalenza delle coltivazioni propriamente dette (ortivo, seminativo, vigneto, ecc.), e nelle quali l'eventuale presenza di altri elementi naturali (vegetazione d'alto fusto, nuda roccia, radure di pascolo o incolti, ecc.) non è rilevante e significativa.

E' prescritta la conservazione, riqualificazione e valorizzazione di questi ambiti per le qualità economiche ed ambientali ed in quanto elemento essenziale a comporre il paesaggio, caratterizzato anche dalle trasformazioni dovute agli usi agricoli (terrazzamenti e ciglionamenti, regolarizzazione dei pendii, confinature vegetali, muri a secco, ecc.) e sono ammessi gli interventi necessari o utili a favorire e promuovere le attività agricole e quelle ad esse connesse per la valenza economica diretta (anche come integrazione dei redditi) e indiretta (agriturismo), in conformità alla presente Disciplina.

Nelle aree abbandonate in terreni acclivi, ove non sia economicamente proponibile il recupero delle coltivazioni preesistenti e degli assetti tradizionali (terrazzamenti), va considerata prioritaria la trasformazione a bosco.

Aree coltivate paesistiche

Le aree coltivate paesistiche, omogenee per tipi di coltivazione a quelle dei paragrafi precedenti, sono da queste distinte per il particolare significato e valore paesistico, determinato dalla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- l'interessamento da specifici vincoli ambientali (Aree protette, L. 431/78, ecc.);
- forme di coltivazione di origine storica, con sistemazioni di valore paesaggisico-ambientale (ciglionamenti, terrazzamenti, sentieri e percorsi storici, arginature, confinature in materiali tradizionali, filari alberati e confinature vegetali, ecc.);
- la presenza o vicinanza di edifici o piccoli insediamenti di origine storica armonicamente relazionati all'ambiente circostante, quale elemento caratterizzante il paesaggio rurale;
- contesti complessivi di particolare pregio paesistico e panoramico.

I perimetri di tali aree, individate nella tavola 9 della Fase Conoscitiva del Piano Strutturale, sono riportati nelle tavole dell'Elaborato 4 del presente RU (scala 1:5000).

Per le aree coltivate paesistiche, oltre a quanto indicato ai precedenti articoli 36 e 37, si precisa quanto segue:

a) non è ammessa la trasformazione dei caratteri morfologici dei luoghi come determinati dalle forme di coltivazione tradizionali e storiche, quali terrazzamenti, ciglionamenti, muretti a secco, confinature tradizionali vegetali, sentieri e percorsi storici, filari alberati, ecc.;

b) sono vietate nuove costruzioni e trasferimenti di volume sia a destinazione abitativa, sia per annessi agricoli, nonché l'installazione di manufatti e serre temporanee qualora il richiedente disponga, preferibilmente all'interno del medesimo ambito territoriale come individuato dalla tav. 2 del Piano strutturale, di aree idonee poste nelle Aree agricole di margine all'abitato (zone EM) o in altre sottozone, escluse le sole aree fluviali E4.

c) negli interventi di cui al punto precedente , compatibilmente con le esigenze di corretto orientamento e soleggiamento, si dovranno preferire siti marginali alle aree coltivate aperte , in prossimità della viabilità, anche interpoderale, e delle aree con vegetazione ad alto fusto;

d) reti tecnologiche ed opere ed impianti pubblici devono essere interrati o mimetizzati con vegetazione o materiali naturali (pietre, steccati, ecc.).

ART. 39 - AREE DI PASCOLO E2

Si tratta di sottozone caratterizzate dalla presenza esclusiva del pascolo (a prato, cespugliato, ecc.), o nelle quali la presenza di altri elementi naturali (vegetazione d' alto fusto, nuda roccia, ecc.) non è rilevante e significativa.

E' prescritta la conservazione del livello di naturalità, in quanto ambiti di rilievo paesistico, pur consentendo gli interventi di trasformazione legati alle esigenze delle attività ammesse, in conformità alla presente disciplina.

Oltre a quanto indicato ai precedenti articoli 36 e 37, si precisa quanto segue:

a) gli interventi di rimboschimento devono essere coerenti con eventuali programmi, piani o disposizioni di settore di ordine sovracomunale;
b) sono vietate nuove costruzioni e trasferimenti di volume sia a destinazione abitativa, sia per annessi agricoli, nonché l'installazione di manufatti e serre temporanee qualora il richiedente disponga, all'interno del medesimo ambito territoriale come individuato dalla tav. 2 del Piano strutturale, di aree idonee poste nelle Aree coltivate produttive o nelle Aree agricole di margine all'abitato (zone EM).

ART. 40 - AREE BOSCATE E3

Si tratta di sottozone caratterizzate dalla presenza esclusiva del bosco (ceduo, castagneto da frutto, d'alto fusto, ecc.) o nelle quali la presenza di altri elementi naturali (radure e aree a pascolo, nuda roccia, ecc.) non è rilevante e significativa, ed è comunque contenuta nei limiti indicati dalla L.R. 73/96.

E' prescritta la conservazione, riqualificazione e valorizzazione di questi ambiti come elemento naturale essenziale a comporre il paesaggio e l'equilibrio ambientale, pur essendo consentiti gli interventi necessari a favorirne l'accessibilità e la percorribilità, per la fruizione turistica del territorio, e la coltivazione, in conformità alla presente Disciplina.

Oltre a quanto indicato nei precedenti articoli 36 e 37 , si precisa quanto segue:

a) sono consentiti gli interventi di ricostituzione del bosco e rimboschimento, in coerenza con eventuali programmi, piani o disposizioni di settore di ordine sovracomunale;
b) sono consentite le opere e misure di prevenzione degli incendi, quali il decespugliamento e la pulitura del sottobosco, e l'apertura di piste e tagli vegetazionali per facilitare l'arresto e lo spegnimento del fuoco;
c) sono vietate nuove costruzioni e trasferimenti di volume sia a destinazione abitativa, sia per annessi agricoli, nonché l'installazione di manufatti e serre temporanee qualora il richiedente disponga, all'interno del medesimo ambito territoriale come individuato dalla tav. 2 del Piano strutturale, di aree idonee poste nelle Aree coltivate produttive o nelle Aree agricole di margine all'abitato (zone EM);
d) gli interventi di cui al punto precedente non dovranno comunque comportare il taglio di alberi di alto fusto e per la loro localizzazione si dovranno preferire radure intercluse nell'area boscata, anche ai fini di un miglior soleggiamento;
e) è possibile la riduzione della superficie forestale e quindi la trasformazione in altre qualità di coltura nei casi previsti dalla LR n. 1/2005.

ART. 41 – CORSI D'ACQUA E AREE FLUVIALI E4

Questa sottozona è costituita dalla rete dei corsi d'acqua pubblici; ne sono parte integrante l'alveo, le aree di golena, le sponde e, per i corsi d'acqua ritenuti significativi a tale scopo, anche due fasce marginali dello spessore di 30 ml, da misurarsi con le modalità indicate per gli ambiti A1 della D.C.R. 230/94. Per i corsi d'acqua, per i quali non è rappresentata alla cartografia la suddetta fascia di protezione, si rinvia alle norme di tutela vigenti.

E' prescritta la conservazione integrale dei caratteri ed elementi naturali e delle alberature, fatta eccezione per le sole esigenze della sicurezza idraulica e della

sorveglianza del territorio, e sono ammessi le attività agricole e quelle ad esse connesse, attività ludico – sportive - ricreative e percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, a condizione della totale compatibilità con l'ambiente.

E' ammessa anche l'attività di allevamento di fauna ittica e/o di pesca sportiva, a condizione che non comporti modificazioni all'alveo in relazione al naturale deflusso, e si avvalga di strutture ed attrezzature mobili di servizio.

Oltre a quanto indicato ai precedenti articoli 36 e 37, si precisa quanto segue:

a) l'apertura di nuove strade di accesso ad opere ed impianti pubblici e per la vigilanza forestale e antincendio è ammessa solo se strettamente necessaria;
b) sono vietate nuove costruzioni e trasferimenti di volume sia a destinazione abitativa, sia per annessi agricoli, nonché l'installazione di manufatti e serre temporanee ; sono invece consentiti i trasferimenti dei volumi esistenti in tali aree in qualsiasi altra sottozona;
c) la rete dei corsi d'acqua deve essere integralmente conservata, ripristinandone ove possibile l'aspetto originario per quanto riguarda andamento e sezioni;
d) per gli interventi di regimazione e consolidamento delle sponde e delle scarpate dovranno essere utilizzati le tecniche e i principi dell'ingegneria naturalistica o bioingegneria, usando prevalentemente materiali "vivi" (piantagione semplice di specie arboree o arbustive, talee, mantellate, ecc.) eventualmente combinati con materiali "morti" (tronche e rami d'albero, massi o gabbionate di pietra, geotessuti, ecc.).

CAPO II – FUNZIONI E SETTORI PRODUTTIVI

ART. 42 - FUNZIONI E SETTORI PRODUTTIVI AMMESSI E CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ

Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammessi, ad integrazione delle attività agricole e delle attività connesse, le seguenti funzioni e i seguenti settori produttivi, in quanto compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio:

a) residenza stabile;
b) residenza temporanea (seconde case, case d'affitto, multiproprietà);
c) esercizio e pratica delle attività agricole e delle attività ad esse connesse al di fuori delle aziende agricole, per l'autoconsumo, l'hobby e il part-time;
d) piccole attività artigianali e strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato, legate alle produzioni tipiche del territorio;
e) pubblici esercizi ed attività di ristorazione;
f) attività ricettive per il turismo rurale, ecologico e naturalistico;
g) attività escursionistiche, culturali, associative e religiose.

Tutte le funzioni e i settori produttivi devono garantire il rispetto delle condizioni generali per gli interventi di cui al Capo I e devono in particolare essere compatibili con gli edifici esistenti e gli interventi in essi consentiti ai sensi del successivo Capo III, compreso il recupero volumetrico, ma senza incrementi di volume.

Costituiscono deroghe ammesse alla condizione di compatibilità di cui sopra:

- le addizioni consentite per la residenza, ai sensi dei successivi articoli 44 e 56;
- le addizioni per la bioedilizia di cui all'Art. 21;
- gli annessi agricoli, con le limitazioni di cui al Capo III del presente titolo.

ART. 43 - MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

Nelle Zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola è ammesso, compatibilmente con le norme vigenti in materia di caratteristiche dimensionali, funzionali e igienico-sanitarie degli edifici e delle unità funzionali, , il mutamento dalla destinazione d'uso attuale a una di quelle contemplate all'articolo precedente.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, gli interventi sono soggetti alla disciplina di cui all'Art. 45 della LR n. 1/2005 e agli Artt. 48 e 51 delle presenti norme .

CAPO III – INTERVENTI EDILIZI

ART. 44 - INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sugli edifici esistenti nelle Zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammessi gli interventi come precisato al precedente Art. 13.

Per gli edifici a destinazione agricola sono altresì ammessi ai sensi dell'Art. 43 della LR n. 1/2005 interventi di ampliamento eccedenti i limiti di cui all'Art. 13, di sostituzione edilizia, trasferimento di volumetria, ristrutturazione urbanistica, previa approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'Art. 42 della stessa LR e all'Art. 9 del Reg. T.IV-C.III.

Ai sensi dell'Art. 79 comma 2 lettera "e" e, per gli edifici a destinazione agricola, dell'Art. 43 comma 1 lettera "d" della LR n. 1/2005 sono comunque sempre ammesse le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche , come precisamente definite dal Regolamento Edilizio, anche se comportano addizioni volumetriche aggiuntive agli interventi di ristrutturazione edilizia, di recupero volumetrico o di addizione consentiti .

E' ammesso il recupero mediante ricostruzione parziale di edifici (ruderi), ai sensi dell'Art. 14 delle presenti norme.

ART. 45 - INTERVENTI DI RECUPERO VOLUMETRICO

Gli interventi di recupero volumetrico ammessi devono osservarele norme particolari d'intervento relative alle diverse sottozone, di cui al capo I del presente titolo.

Quando gli interventi di recupero volumetrico interessino più di due edifici o volumetrie complessive superiori a 400 mc, è obbligatoria l'approvazione di un Piano di Recupero preventivo di iniziativa privata.

Al Piano di Recupero si applicano in particolare le condizioni generali di compatibilità ed ammissibilità di cui alle norme generali d'intervento e le norme particolari d'intervento di cui al presente titolo.

ART. 46 - ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI ED INTERVENTI SUI VOLUMI SECONDARI

Negli interventi ammessi sugli edifici delle classi di valore ai sensi del precedente Art. 13 esclusa la sola manutenzione ordinaria, è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni, come definite dal Regolamento Edilizio, al fine di ripristinare l'assetto planivolumetrico e il carattere architettonico originario o consolidato dell'edificio.

I volumi demoliti, se legittimi, possono essere recuperati per la costruzione di manufatti pertinenziali o annessi agricoli, purché distaccati dall'edificio.

ART. 47 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

La realizzazione degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, ferme le condizioni e le norme insediative generali e particolari indicate al capo I del presente titolo, è disciplinata come segue:

a) Caratteri architettonici:

Fatto salvo quanto prescritto in modo più specifico dal Regolamento Edilizio, i caratteri architettonici degli interventi (aspetti planivolumetrici e compositivi, aspetti formali e stilistici, materiali e colori, ecc.) devono essere definiti in relazione ad un'attenta valutazione del contesto territoriale di riferimento e di quello specifico dell'area d'intervento, con riferimento sia al sistema insediativo, sia al sistema ambientale-paesistico.

Tale relazione potrà tradursi in interventi mimetici, caratterizzati dall'analogia al contesto mediante l'assunzione dei suoi caratteri, o in interventi che dialoghino col contesto proponendo elementi innovativi e di modernità. Dovrà comunque essere minimizzato l'impatto architettonico - ambientale degli interventi, con volumi edilizi compatti, semplici e regolari.

Le valutazioni di cui sopra e le scelte progettuali conseguentemente adottate dovranno essere chiaramente esplicitate nell'analisi storico-critica di cui al precedente Art. 13, nei casi in cui essa è prescritta.

b) Caratteri geometrici:

- *Distanze dai confini:* è prescritta la distanza minima di ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza o comunione strutturale nei casi di edificio preesistente sul confine o di contestuale realizzazione.
- *Distanze dalle strade:* si rinvia alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione ;
- *Distanze dalle costruzioni*: salvo quanto stabilito dal Regolamento d'Igiene e dalle norme igieniche e sanitarie vigenti, è prescritto comunque il rispetto della distanza minima di ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e, nella stessa proprietà, fra pareti di edifici antistanti con presenza di finestre di locali abitabili (in cui si svolga la vita o l'attività delle persone con carattere di permanenza), esclusi pertanto i soli locali accessori (servizi igienici, scale e disimpegni, ripostigli e depositi, lavatoi e stenditoi, locali tecnici, autorimesse, ecc.).
- *Altezze:* negli interventi sugli edifici esistenti, ivi comprese le addizioni e gli interventi di recupero volumetrico, non è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti; nei nuovi edifici come risultanti dagli interventi di recupero volumetrico totale ammessi, è fatto obbligo di uniformarsi al contesto insediativo circostante e comunque di non superare l'altezza massima di ml 7,50.

ART. 48 - OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA E INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Le opere di sistemazione esterna e gli interventi di sistemazione ambientale connessi agli interventi edilizi devono essere conformi a quanto indicato nelle norme generali e particolari contenute nel capo I del presente titolo.

Nel caso di interventi che comportino il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali e con aree di pertinenza di dimensioni commisurate alle SAU di soglia come definite e determinate nel PTC provinciale e comunque non inferiori ad 1 ha, ai sensi dell'Art. 45 della LR 1/2005 , gli interventi di sistemazione ambientale dovranno garantire cura, sistemazione e manutenzione dei luoghi equivalenti a quelli garantiti dalla presenza dell'attività agricola.

Tali interventi, riferiti ad un'area di pertinenza esattamente individuata per elencazione delle particelle catastali, anche appositamente frazionate, e per consistenza superficiale, dovranno essere contemplati nelle convenzioni o atti d'obbligo di cui al successivo Art. 51 (Convenzione e atto d'obbligo unilaterale). Nella delimitazione dell'area di pertinenza si dovranno seguire le linee e i confini naturali o tipici del territorio rurale esistenti, quali filari vegetali, canali, ciglionamenti, terrazzamenti, percorsi, confinature e altre partizioni.

Fra gli interventi previsti si dovrà dare la priorità ad opere di prevenzione e/o messa in sicurezza dai rischi di natura geologica, idraulica o di incendio, nonché ad opere di conservazione, restauro e ripristino ambientale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali e ai percorsi storici, sulla base delle indicazioni del Piano Strutturale.

Si dovranno inoltre prevedere le seguenti opere:

- un impianto di compostaggio di dimensioni commisurate all'intervento;
- un punto antincendio da destinare all'uso pubblico, allacciato alla rete idrica prevista anche con l'ausilio di fonti alternative (quali pozzo, accumulo idrico, ecc.);
- un sistema di fitodepurazione delle acque nere prodotte, se non in contrasto con le normative vigenti in materia; in questo caso i sistemi alternativi adottati dovranno essere completamente interrati. La realizzazione del sistema di fitodepurazione è facoltativa, qualora esista la possibilità di allacciarsi alla pubblica fognatura.

ART. 49 - STRUTTURE E IMPIANTI LUDICI, SPORTIVI E RICREATIVI

Strutture e impianti ludici, sportivi e ricreativi di cui al punto "i" dell'Art. 37 sono ammessi se pertinenze esclusive della residenza (stabile e temporanea), di pubblici esercizi ed attività di ristorazione, di attività ricettive per il turismo rurale, ecologico e naturalistico, di attività escursionistiche, culturali, associative e religiose.

I tipi ammessi sono i seguenti:

- campo da tennis,
- campo da pallavolo-pallacanestro,
- campo da calcetto,
- campo da bocce,
- piscina,
- minigolf,
- piccole attrezzature ludiche per l'infanzia.

Per ogni edificio residenziale, monofamiliare o plurifamiliare, è ammessa solo la realizzazione di una piscina e di un campo da tennis.

Non è ammessa alcuna struttura di copertura o chiusura, ad esclusione delle sole specifiche reti di protezione; le pavimentazioni devono essere permeabili e nei materiali tradizionali.

Fermo il rispetto delle norme e condizioni generali e particolari di cui al presente titolo, si prescrive quanto segue:

nelle aree agricole produttive e in quelle agricole di pascolo E2 gli interventi devono armonizzarsi con le linee naturali e gli assetti tipici del territorio. Nelle stesse aree sono ammesse trasformazioni all'assetto vegetazionale e le modifiche alla morfologia dei luoghi, pur limitate al livellamento ed alla regolarizzazione delle superfici interessate, possono effettuarsi con opere di scavo, sbancamento e riporto contenute entro un dislivello massimo di 2,00 ml e raccordate all'intorno o modellando il terreno oppure realizzando muri di contenimento in pietra locale a vista di altezza non superiore a ml 2,00.

nelle aree boscate E3 si devono utilizzare superfici coltivate o a pascolo o incolte, e la realizzazione non deve comportare la rimozione di alberi di alto fusto; in dette aree e in quelle agricole produttive di interesse storico-ambientale, sono ammesse trasformazioni alla morfologia dei luoghi limitatamente al livellamento ed alla regolarizzazione delle superfici interessate e a condizione che le opere di scavo, sbancamento e riporto siano contenute entro un dislivello massimo di 1,00 ml e siano raccordate all'intorno solo modellando il terreno, senza alcun muro o altra opera di contenimento;

ART. 50 - ZONE ESPOSITIVE ALL'APERTO

Le zone espositive all'aperto di cui punto "j" dell'Art. 37 sono ammesse a servizio delle attività artigianali e commerciali di cui al punto "d" dell'Art. 42 (Funzioni e settori produttivi ammessi e condizioni di compatibilità), nelle aree di pertinenza degli edifici ove hanno luogo le stesse o nelle immediate adiacenze degli stessi.

Fermo il rispetto delle norme e condizioni generali e particolari di cui al presente titolo, si prescrive quanto segue:

- nelle aree agricole produttive E1 (escluse aree paesistche, come individuate nell'Elaborato 4) e a pascolo E2, per la loro predisposizione sono ammesse anche trasformazioni all'assetto vegetazionale e alla morfologia dei luoghi limitatamente al livellamento ed alla regolarizzazione delle superfici interessate e a condizione che le opere di scavo, sbancamento e riporto siano contenute entro un dislivello massimo di 1,00 ml e raccordate all'intorno modellando il terreno o con muri di contenimento in pietra locale a vista di altezza non superiore a 1,00 ml.
- nelle aree boscate E3 e nelle aree agricole paesistiche individuate nell'Elaborato 4, la loro predisposizione non deve comportare la rimozione di alberi di alto fusto e la modificazione dei caratteri ambientali e della morfologia dei luoghi, ad eccezione della realizzazione di pavimentazioni permeabili in materiali tradizionali e dell'installazione di strutture ed attrezzature mobili.

ART. 51 - CONVENZIONE O ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Gli interventi edilizi ammessi ed indicati al presente titolo sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a norma dell'Art. 45 della LR 1/2005 . qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

- se comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali;
- se le aree di pertinenza interessate sono di dimensioni commisurate alle SAU di soglia definite e determinate nel PTC provinciale o comunque non inferiori ad 1 ha,
- Oltre alle condizioni, alle modalità e ai contenuti di legge, la convenzione o l'atto d'obbligo devono stabilire:
- le caratteristiche e le modalità di realizzazione dell'intervento previsto;
- le caratteristiche e le modalità di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale previsti nell'area di pertinenza ai sensi del precedente Art. 48 (Opere di sistemazione esterna e interventi di sistemazione ambientale);
- le caratteristiche e le modalità di realizzazione delle opere di sistemazione esterna, e in particolare delle strade di accesso, degli spazi di manovra e dei parcheggi, delle sistemazioni a verde, delle reti elettriche, telefoniche, idriche, del gas, ecc.;
- le caratteristiche dell'impianto di compostaggio e del punto antincendio da destinare all'uso pubblico di cui allo stesso Art. 48 ;
- l'eventuale realizzazione del sistema di fitodepurazione delle acque nere prodotte, ai sensi dell'Art. 48 e le relative caratteristiche, e/o delle reti fognanti o degli altri sistemi alternativi previsti;
- l'assunzione a carico del richiedente degli oneri relativi alle opere di cui ai punti precedenti, ai sensi dell'Art. 45 della LR 1/2005 oppure le modalità di scomputo degli stessi dagli oneri connessi all'intervento oppure l'entità degli oneri sostitutivi previsti al comma 3 dello stesso Art. 45 in caso di aree di pertinenza di superficie inferiore a un ettaro. ;
- le sanzioni previste nei casi di inadempienza rispetto ai punti precedenti;
- i termini del vincolo decennale di mantenimento della destinazione d'uso residenziale e le sanzioni in caso di inadempienza, commisurate al maggior valore dell'immobile conseguente alla stessa;

ART. 52 - AMMISSIBILITÀ DEGLI ANNESSI AGRICOLI

E' ammessa la realizzazione o installazione di annessi agricoli nei casi disciplinati:

a) dall'Art. 41 comma 4 della LR 1/2005 e dall'Art. 4 del Reg. T.IV-C.III (Imprese agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie non inferiori a quelle stabilite all'Art. 2 dello stesso Regolamento o dal PTC provinciale), nell'ambito dei programmi di

miglioramento agricolo di cui all'Art. 42 della stessa LR e all'Art. 9 del Regolamento, alle condizioni di cui al successivo all'Art. 53 delle presenti norme;

b) dall'Art. 41 comma 7 della LR 1/2005 e dall'Art. 5 del Reg. T.IV-C.III (Imprese agricole non soggette al mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime stabilite all'Art. 2 dello stesso Regolamento o dal PTC provinciale), alle condizioni di cui al successivo all'Art. 53 delle presenti norme; in tali casi non è prevista la presentazione del programma di miglioramento agricolo;

c) dall'Art. 41 comma 5 della LR 1/2005 e dall'Art. 6 del Reg. T.IV-C.III (attività agricole esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, come individuate al punto "c" dell'Art. 42 delle presenti norme), alle condizioni di cui al successivo all'Art. 53; anche in tali casi non è prevista la presentazione del programma di miglioramento agricolo.

ART. 53 - DISCIPLINA DEGLI ANNESSI AGRICOLI

La realizzazione o installazione di annessi agricoli, i cui caratteri architettonici sono indicati dal Regolamento Edilizio, ferme le condizioni e le norme insediative generali e particolari indicate al capo I del presente titolo, è disciplinata come segue:

a) Collocazione e dimensioni:

Gli annessi agricoli possono essere interamente fuori terra oppure parzialmente o totalmente interrati; per la determinazione delle dimensioni ammesse, come di seguito indicate, i volumi delle parti interrate sono computati per metà.

Il volume massimo ammissibile, da misurarsi secondo le modalità indicate dal Regolamento Edilizio, è posto in relazione alle superfici fondiarie disponibili all'interno delle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, anche non contigue. In particolare:

- per le Imprese agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie non inferiori a quelle stabilite all'Art. 2 del Reg. T.IV-C.III o dal PTC provinciale (punto "a" del precedente Art. 52), il volume massimo per gli annessi agricoli di nuova costruzione deve rispettare, per ogni superficie fondiaria non contigua, i limiti riportati nella seguente tabella:

SUPERFICI FONDIARIE mq	VOLUME MASSIMO mc
< 5.000	40
da 5.000 a 10.000	60
da 10.000 in su	80

  Tali limiti possono essere superati solo nel caso di annessi esistenti oggetto di intervento o nel caso di annessi risultanti da interventi di recupero volumetrico su volumetrie maggiori.

  I valori indicati possono inoltre essere triplicati nel caso che l'annesso sia destinato a stalla per cavalli, con specifico vincolo di destinazione d'uso da sottoscrivere con le modalità di cui al successivo punto "d" del presente articolo.

  Per quanto riguarda la collocazione degli annessi agricoli all'interno delle diverse sottozone, vale quanto stabilito al Capo I del presente Titolo.

- Per le Imprese agricole non soggette al mantenimento in produzione delle superfici fondiarie minime stabilite all'Art. 2 del Reg. T.IV-C.III o dal PTC provinciale (punto "b" del precedente Art. 52), sono ammesse le seguenti possibilità:

- costruzione di un solo annesso agricolo per un volume massimo di 80 mc, associato a una superficie fondiaria complessiva non inferiore a 3000 mq;
- costruzione di più di un annesso agricolo, ciascuno associato a una superficie fondiaria non inferiore a 6000 mq.

Tali limiti possono essere triplicati – una sola volta - nel caso che l'annesso sia destinato a stalla per cavalli, con specifico vincolo di destinazione d'uso da sottoscrivere con le modalità di cui al successivo punto "d" del presente articolo.

All'atto della presentazione delle pratiche edilizie e nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio, il richiedente deve rendere dichiarazione di non disporre di altro annesso agricolo all'interno delle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, in zone EM di cui all'Art. 20bis o in aree destinate a verde privato Vp di cui all'Art. 52, o comunque di non disporre di annessi il cui volume complessivo ecceda il rapporto di 80 mc per ogni 6000 mq di superficie fondiaria; in caso contrario, deve prioritariamente recuperare il relativo volume, o il volume eccedente, a tale scopo, anche attraverso interventi di recupero volumetrico come disciplinati dal presente titolo, fornendone idonea documentazione.

Per quanto riguarda la collocazione degli annessi agricoli all'interno delle diverse sottozone, vale quanto stabilito al Capo I del presente Titolo.

- Per le attività agricole esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, come individuate al punto "c" dell'Art. 42 delle presenti norme (punto "c" del precedente Art. 52), è ammessa la realizzazione di un solo annesso agricolo per una SUL complessiva di 20 mq, associato a una superficie fondiaria complessiva non inferiore a 3000 mq.

  All'atto della presentazione delle pratiche edilizie e nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio, il richiedente deve rendere dichiarazione di non disporre di altro annesso agricolo all'interno delle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, in zone EM di cui all'Art. 20bis o in aree destinate a verde privato Vp di cui all'Art. 52; in caso contrario, deve prioritariamente recuperare il relativo volume a tale scopo, anche attraverso interventi di recupero volumetrico come disciplinati dal presente titolo, fornendone idonea documentazione.

  La costruzione del nuovo annesso (anche nell'ambito di interventi di recupero volumetrico) non è consentita nelle sottozone agricole produttive d'interesse storico-ambientale e in quelle boscate (E3). Per le altre sottozone valgono le condizioni di cui agli Artt. 38 e 39 delle presenti norme.

b) Caratteristiche architettoniche e inserimento paesaggistico-ambientale

La realizzazione dei nuovi annessi agricoli deve essere tale da garantire il loro corretto inserimento paesaggistico e ambientale.

Fatto salvo quanto eventualmente prescritto in modo più specifico dal Regolamento Edilizio, dovrà essere minimizzato l'impatto architettonico-ambientale degli interventi, con volumi edilizi compatti, semplici e regolari, privilegiando le tipologie tradizionali.

In generale, non è ammesso l'uso a vista di strutture in c.a., elementi prefabbricati in cls, elementi in alluminio, elementi in PVC o simili, lamiere metalliche, pannelli in fibra, guaine impermeabilizzanti. Sono invece da privilegiare le costruzioni in legno e, salvo quanto precisato nell'ultimo paragrafo del presente articolo, l'uso delle murature in pietra locale.

Per gli interventi di cui ai punti "a" e "b" del precedente Art. 52, il progetto degli annessi dovrà essere dettagliato nella documentazione presentata al Comune (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale o DIA), con esplicito riferimento alle scelte architettoniche e d'inserimento paesaggistico-ambientale, anche attraverso rappresentazioni tridimensionali di ogni singolo manufatto, inserito nel suo contesto.

Per gli interventi di cui al punto "c" del precedente Art. 52, con riferimento all'Art. 6 comma 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della LR 1/2005, l'installazione degli annessi è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della

morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, né dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

c) Distanze

- *Distanze dai confini*: è prescritta la distanza minima di ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza o comunione strutturale nei casi di edificio preesistente sul confine o di contestuale realizzazione.
- *Distanze dalle strade*: si rinvia alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
- *Distanze dalle costruzioni*: salvo quanto stabilito dal Regolamento d'Igiene e dalle norme igieniche e sanitarie vigenti, è prescritto comunque il rispetto della distanza minima di ml 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti e, nella stessa proprietà, da pareti di edifici antistanti con finestre di locali abitabili (in cui si svolga la vita o l'attività delle persone con carattere di permanenza), esclusi pertanto i soli locali accessori (servizi igienici, scale e disimpegni, ripostigli e depositi, lavatoi e stenditoi, locali tecnici, autorimesse, ecc.).

d) Vincolo della destinazione d'uso e garanzie:

La realizzazione di annessi agricoli o di addizioni agli esistenti mediante nuove volumetrie, e cioè non risultanti dal recupero di volumetrie esistenti anche attraverso interventi di recupero volumetrico come disciplinati dal presente titolo, è consentita previa sottoscrizione da parte del richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese dello stesso e a cura del Comune, che deve stabilire il vincolo ventennale della destinazione d'uso e della pertinenzialità fra l'annesso e le superfici fondiarie collegate, e le sanzioni in caso di inadempienza commisurate al maggior valore dell'immobile conseguente alla stessa.

Per gli interventi di cui al punto "c" del precedente Art. 42, con riferimento all'Art. 6 commi 3 e 4 del Reg. T.IV-C.III, l'installazione degli annessi è consentita previa sottoscrizione da parte del richiedente, di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese dello stesso e a cura del Comune, che lo impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo. Copia dell'atto dovrà essere allegata alla pratica edilizia.

ART. 54 - MANUFATTI PRECARI

Per le necessità delle aziende agricole e delle funzioni e settori produttivi ammessi e riconducibili al punto "c" del precedente Art. 42 (Funzioni e settori produttivi ammessi), che dovranno essere adeguatamente documentate nell'ambito della comunicazione al Comune di cui al successivo ultimo comma, è ammessa l'installazione di manufatti precari ai sensi dell'Art. 41 comma 8 della LR 1/2005 con le caratteristiche e alle condizioni di cui all'Art. 7 del Reg. T.IV-C.III, cui si rimanda.

Fatto salvo quanto eventualmente prescritto in modo più specifico dal Regolamento Edilizio, non è in nessun caso ammesso l'uso a vista, di elementi prefabbricati in cls, elementi in PVC o simili, lamiere metalliche, pannelli in fibra, guaine impermeabilizzanti. Sono invece da privilegiare i manufatti in legno.

Le condizioni e le norme insediative generali e particolari sono quelle indicate al capo I del presente titolo.

Ai sensi dello stesso Art. 7 del Regolamento regionale si precisa inoltre:

- che il periodo di utilizzazione e mantenimento nel territorio non può essere superiore ad un anno;
- che i manufatti precari possono essere reinstallati anche in parti diverse del fondo e per più periodi consecutivi.

- che dell'installazione ovvero del mantenimento o reinstallazione dei manufatti oltre il periodo indicato dovrà essere data comunicazione al Comune, nei termini di cui al comma 2 del suddetto articolo.

ART. 55 - SERRE TEMPORANEE

Per le necessità delle aziende agricole, che dovranno essere adeguatamente documentate nell'ambito della comunicazione al Comune di cui al successivo ultimo comma, è ammessa l'installazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato superiore all'anno, ai sensi dell'Art. 41 comma 8 della LR 1/2005 con le caratteristiche e alle condizioni di cui all'Art. 7 del Reg. T.IV-C.III, cui si rimanda.

Fatto salvo quanto eventualmente prescritto in modo più specifico dal Regolamento Edilizio, non è in nessun caso ammesso l'uso a vista, di elementi prefabbricati in cls, elementi in PVC o simili, lamiere metalliche, pannelli in fibra, guaine impermeabilizzanti. Le condizioni e le norme insediative generali e particolari sono quelle indicate al capo I del presente titolo.

L'installazione è ammessa previa comunicazione al Comune nei termini di cui al comma 2 del suddetto Art. 7 del Reg. T.IV-C.III.

ART. 56 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE NON AGRICOLE ESISTENTI

Sono ammessi i seguenti interventi, in aggiunta a quanto già previsto ai precedenti articoli per le necessità di adeguamento e sviluppo delle attività economiche presenti nelle zone a prevalente funzione agricola riconducibili alla casistica di seguito riportata:

Attività industriali

a) realizzazione di addizioni in misura non superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente nel comune, con un minimo comunque consentito di 100 mq di Slp.

Attività artigianali, di ristorazione e di pubblico esercizio:

b) realizzazione di addizioni in misura non superiore al 20% della Slp esistente, con un minimo comunque consentito di 30 mq di Slp;

c) per i distributori di carburanti: tutti gli interventi ammessi dal D.Lgs. 32/1998, come modificato dal D.Lgs. 346/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti "a" e "b" valgono le norme di cui all'Art. 47 (Disciplina degli interventi ammessi).

Gli interventi di cui al precedente punto "c" sono ammessi compatibilmente con le disposizioni del Codice della Strada, e fatti salvi gli adempimenti comunali.

ART. 57 - AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

A causa della mancanza di una base cartografica aggiornata , gli edifici esistenti, oggetto delle norme di cui al presente titolo e della schedatura allegata al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, che non compaiono in mappa sono stati indicati nelle tavole del Regolamento Urbanistico con simbolo convenzionale, a seguito di un rilievo speditivo "a vista" eseguito in occasione del RU 2004.

Di questi edifici, e di tutti gli edifici che, pur indicati in mappa, sono rappresentati in modo errato e non aggiornato, l'esatta rappresentazione planimetrica e collocazione nel territorio dovrà risultare in idoneo elaborato tecnico allegato alla pratica edilizia.

ART. 58 - PRESCRIZIONI SULLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA

Nelle aree a pericolosità 4, anche se non vincolate dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra con proprie delibere 53/99 e 58/99, non può essere realizzato alcun manufatto; nelle aree a pericolosità inferiore, non vincolate ex Del. 53/99 e 58/99 dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra, il progetto relativo all'edificazione di qualsiasi manufatto dovrà essere corredato da uno studio geologico di dettaglio convenientemente esteso.

TITOLO VII - AREE E VINCOLI SPECIALI

Art. 59 – VERDE PRIVATO (VP)

Sono le aree private interne o adiacenti ai centri abitati sistemate ad orto o giardino o comunque a verde da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

E' ammessa la sistemazione per la fruizione, con rampe e scale, vialetti, fontane, pergolati, gazebi, ecc., e la piantumazione, compresa la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Le aree possono essere computate con le modalità e per gli usi previsti dal Titolo IV Capo III della LR 1/2005 da parte delle aziende agricole, fermo restando il divieto di edificazione di qualsiasi tipo.

Art. 60 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE

Per quanto riguarda le distanze dalle strade all'esterno dei centri abitati valgono le indicazioni e le norme del Piano strutturale e del Codice della Strada.

Per le distanze dai cimiteri valgono le norme del D.P.R. 10/9/1990 n. 285.

Per gli edifici esistenti ubicati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Per tali edifici e per quelli ubicati in aree destinate a nuove infrastrutture (e relative eventuali fasce di rispetto), purché privi dei requisiti di valore storico-architettonico-documentario di cui all'Art. 13 lettera "d" delle presenti norme, è ammessa la demolizione e ricostruzione con trasferimento del volume in area contigua, ma al di fuori della fascia di rispetto, ove non ci siano altri vincoli particolari, oppure, ove ciò non sia possibile, in altra area di proprietà del richiedente, anche in zona E, purché non soggetta a particolari vincoli ambientali o paesaggistici.

Al fine di favorire la delocalizzazione di tali strutture, è ammesso nella ricostruzione un incremento del volume fino al 20% di quello demolito, a condizione che siano rispettati i seguenti parametri:

- Rc (max) = 20%;
- H (max): ml 7,00 (ml 8,00 nei casi indicati al precedente Art. 21);
- distanza dai confini e dalle strade (min): ml 10,00;

Ulteriori incrementi sono ammessi ai sensi dell'Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

Art. 61 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

In caso di rinvenimento o di individuazione di materiale di interesse archeologico, l'amministrazione comunale è tenuta a sottoporre ogni attività comportante trasformazione del suolo o del sottosuolo alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica della Toscana.

Nel caso che il rinvenimento avvenga nel corso di lavori, il titolare dell'atto edilizio è tenuto a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione, pena la revoca dell'atto e fatte salve le altre sanzioni di legge.

TITOLO VIII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

ART . 62 – PARCO DI FANTALANDIA

L'intera area indicata dal RU è soggetta a Piano Particolareggiato che il Comune predisporrà sulla base di obiettivi, indirizzi e criteri indicati dal Piano Strutturale, in particolare per consentire l'ottimale utilizzazione delle aree ed attrezzature esistenti, per conseguire un'organizzazione organica e unitaria e per migliorare le sistemazioni esterne e l'inserimento ambientale.

Il PP dovrà indicare e precisare le destinazioni d'uso particolari, l'assetto planivolumetrico e funzionale e le opere di urbanizzazione, e dovrà in particolare prevedere:

- il prioritario recupero degli edifici, degli impianti e delle attrezzature esistenti;
- la completa definizione e organizzazione delle sistemazioni esterne, e cioè dei percorsi pedonali e carrai, ivi comprese le opere per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, delle aree di parcheggio, manovra e sosta, delle fermate dei mezzi pubblici, degli spazi a verde e delle aree attrezzate per il soggiorno all'aperto e gli spazi di relazione, delle aree ludiche e ricreative, ecc.;
- la definizione degli aspetti ambientali-naturalistici (zone alberate, filari alberati, aree a prato, ecc.) e di arredo urbano (zone e percorsi pavimentati, piccoli servizi e punti di ristoro, ecc.).

In ogni caso gli interventi edilizi e le opere esterne dovranno garantire il mantenimento di una superficie di terreno permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto.

Art. 63 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE E CRITERI PER L'ARREDO URBANO RELATIVAMENTE ALLE STRUTTURE DI VENDITA

Per la disciplina relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche ed i criteri per l'arredo urbano relativamente alle strutture di vendita valgono le indicazioni contenute agli artt. 11 e 12 delle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale, di cui alla DCR 233/1999.