

PIANO OPERATIVO

Comune di Anghiari

Alessandro Polcri Sindaco

Responsabile del Procedimento

arch. Gerardo Guadagni

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

geom. Maurizio Vitellozzi

Progettazione Urbanistica e VAS

arch. Silvia Alberti Alberti

arch. Massimiliano Baquè

arch. Laura Tavanti

arch. Giacomo Fabbri collaboratore

geom. Patrizia Sodi collaboratore

Indagini Idrologiche Idrauliche

ing. Andrea Sorbi

ing. Niccolò Neroni collaboratore

Indagini Geologiche e Sismiche

geol. Paolo Silvestrelli

geol. Lorenzo Sedda

Aspetti giuridici

avv. Lorian Maccari



| | |
|---|-----------|
| PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI..... | 5 |
| TITOLO I – CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO..... | 5 |
| Art.1 Contenuti e ambito di applicazione..... | 5 |
| Art.2 Elaborati costitutivi..... | 5 |
| Art.3 Valore prescrittivo degli elaborati | 6 |
| Art.4 Strumenti e modalità di attuazione..... | 7 |
| Art.5 Perequazione urbanistica | 8 |
| Art.6 Convenzioni | 8 |
| TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI | 10 |
| Art.7 Disposizioni generali..... | 10 |
| Art.8 Interventi di manutenzione ordinaria | 10 |
| Art.9 Interventi di manutenzione straordinaria | 10 |
| Art.10 Interventi di restauro e risanamento conservativo | 11 |
| Art.11 Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa..... | 11 |
| Art.12 Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva | 12 |
| Art.13 Interventi di ampliamento volumetrico | 12 |
| Art.14 Interventi di ristrutturazione urbanistica | 13 |
| Art.15 Interventi pertinenziali | 13 |
| Art.16 Ricostruzione di edifici diruti | 15 |
| Art.17 Interventi ammessi sugli edifici esistenti di valore architettonico e ambientale | 15 |
| Art.18 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia | 18 |
| Art.19 Frazionamenti..... | 20 |
| TITOLO III - PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE MINIME | 21 |
| Art.20 Parametri urbanistici ed edilizi | 21 |
| Art.21 Disposizioni sulla realizzazione di parcheggi pubblici e privati..... | 21 |
| Art.22 Distanze minime tra fabbricati e dai confini..... | 23 |
| Art.23 Distanze minime dalle strade | 24 |
| TITOLO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI | 26 |
| Art.24 Disposizioni generali..... | 26 |
| Art.25 Articolazione delle categorie funzionali | 26 |
| Art.26 Destinazione d’uso attuale | 28 |
| TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI PER I SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO | 29 |
| Art.27 Servizi e attrezzature d’interesse pubblico | 29 |
| Art.28 Disposizioni specifiche per le aree per spazi pubblici..... | 29 |
| Art.29 Piazze | 30 |
| Art.30 Parcheggi di suo pubblico..... | 30 |



| | |
|--|-----------|
| TITOLO VI - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI..... | 32 |
| Art.31 Norme generali di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie | 32 |
| Art.32 Modificazioni pedologiche e morfologiche degli assetti vegetazionali | 32 |
| Art.33 Modificazione della permeabilità dei suoli..... | 32 |
| Art.34 Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale | 33 |
| Art.35 Inquinamento acustico | 33 |
| Art.36 Risparmio energetico..... | 33 |
| TITOLO VII – SALVAGUARDIA DEL SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE | 35 |
| <i>CAPO I INFRASTRUTTURE E SERVIZI</i> | <i>35</i> |
| Art.37 Infrastrutture stradali | 35 |
| Art.38 Impianti di distribuzione carburanti | 36 |
| <i>CAPO II FASCE DI RISPETTO</i> | <i>37</i> |
| Art.39 Area di rispetto cimiteriale | 37 |
| Art.40 Fascia di rispetto degli elettrodotti | 37 |
| Art.41 Fascia di rispetto dei pozzi..... | 37 |
| Art.42 Rischio archeologico | 39 |
| TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESAGGISTICA | 40 |
| Art.43 Disposizioni generali per i beni paesaggistici | 40 |
| <i>CAPO I IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO</i> | <i>41</i> |
| Art.44 Località montane di Montauto, La Scheggia e Gello | 41 |
| Art.45 Abitato comunale di Anghiari | 43 |
| Art.46 Giardino di Piazza della Croce | 45 |
| <i>CAPO II AREE TUTELE PER LEGGE</i> | <i>46</i> |
| Art.47 Territori contermini ai laghi..... | 46 |
| Art.48 Fiumi, torrenti e corsi d’acqua..... | 47 |
| Art.49 Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare | 48 |
| Art.50 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi..... | 48 |
| Art.51 Territori coperti da foreste e boschi..... | 49 |
| Art.52 Le zone di interesse archeologico | 49 |
| TITOLO IX – VALUTAZIONE AMBIENTALE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI | 51 |
| Art.53 Valutazione Ambientale Strategica | 51 |
| Art.54 Monitoraggio | 51 |
| PARTE 2 – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI..... | 52 |
| TITOLO X – TERRITORIO URBANIZZATO..... | 52 |
| Art.55 Articolazione degli ambiti del territorio urbanizzato | 52 |
| <i>CAPO I TESSUTI A MATRICE STORICA: LE ZONE OMOGENEE “A”</i> | <i>53</i> |
| Art.56 Disposizioni generali..... | 53 |



| | |
|---|-----------|
| Art.57 Sottozona “A0” centro antico di Anghiari | 53 |
| Art.58 Sottozona “A1” nuclei di rilevante valore ubicati nei centri urbani | 54 |
| <i>CAPO II TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE: LE ZONE OMOGENEE “B”</i> | <i>56</i> |
| Art.59 Disposizioni generali | 56 |
| Art.60 Sottozona “B0” di matrice storica | 58 |
| Art.61 Sottozona “B1” consolidate..... | 59 |
| Art.62 Sottozona “B2” formate in seguito all’attuazione di progetti unitari | 60 |
| <i>CAPO III TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE ECONOMICA: LE ZONE OMOGENEE “D”</i> | <i>62</i> |
| Art.63 Disposizioni generali..... | 62 |
| Art.64 Sottozona “D1” consolidate | 62 |
| Art.65 Sottozona “D2” formate in seguito all’attuazione di progetti unitari | 63 |
| <i>CAPO IV TESSUTI EDILIZI A PREVALENTE FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA</i> | <i>65</i> |
| Art.66 Sottozona “F9” destinate ad attività turistico-ricettive e di ristoro | 65 |
| Art.67 Aree destinate a verde privato | 65 |
| TITOLO XI – TERRITORIO RURALE | 66 |
| Art.68 Articolazione del territorio rurale..... | 66 |
| <i>CAPO I LE ZONE OMOGENEE “E”</i> | <i>68</i> |
| Art.69 Sottozona “E1” per la produzione esclusivamente agricola..... | 68 |
| Art.70 Sottozona “E2” prevalentemente agricole | 68 |
| Art.71 Sottozona “E3” agricole di margine..... | 69 |
| Art.72 Sottozona “E4” agricole integrate degli insediamenti di alta collina e montagna | 69 |
| Art.73 Sottozona “E5” boscate e prati-pascoli | 69 |
| Art.74 Sottozona “E6” di riconversione naturale | 70 |
| Art.75 Sottozona “E7” di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica | 70 |
| Art.76 Sottozona “E8” area golenale..... | 71 |
| Art.77 Sottozona “E9” attività estrattive..... | 71 |
| <i>CAPO II SISTEMA INSEDIATIVO EXTRAURBANO</i> | <i>73</i> |
| Art.78 Nuclei storici | 73 |
| Art.79 Altri nuclei del territorio rurale | 73 |
| Art.80 Interventi di cui alla Conferenza di Copianificazione (art. 25 LR 65/2014) | 75 |
| <i>CAPO III ELEMENTI DA TUTELARE E VALORIZZARE</i> | <i>75</i> |
| Art.81 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione | 75 |
| Art.82 Sistemazioni agrarie tradizionali | 77 |
| Art.83 Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore..... | 77 |
| Art.84 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici | 78 |
| Art.85 Disciplina delle aree di tutela paesistica..... | 80 |
| Art.86 Area demaniale di Ponte alla Piera | 81 |



| | |
|--|------------|
| Art.87 Ex campo di internamento di Renicci | 83 |
| CAPO IV INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | 84 |
| Art.88 Disposizioni generali..... | 84 |
| Art.89 Usi compatibili..... | 85 |
| Art.90 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola | 86 |
| Art.91 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola | 87 |
| Art.92 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale | 88 |
| Art.93 Mutamento della destinazione d’uso..... | 88 |
| CAPO V DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA | 90 |
| Art.94 Area di pertinenza degli edifici | 90 |
| Art.95 Interventi edilizi negli spazi aperti..... | 90 |
| CAPO VI NUOVE COSTRUZIONI RURALI | 92 |
| Art.96 Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale..... | 92 |
| Art.97 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali | 93 |
| Art.98 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo..... | 94 |
| Art.99 Nuovi annessi agricoli..... | 95 |
| Art.100 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale..... | 95 |
| Art.101 Manufatti agricoli temporanei per lo svolgimento delle attività agricole..... | 96 |
| Art.102 Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale | 96 |
| Art.103 Manufatti per l’attività agricola amatoriale | 97 |
| Art.104 Manufatti per il ricovero di animali domestici | 97 |
| Art.105 Manufatti per esigenze venatorie | 98 |
| TITOLO XII – VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI..... | 100 |
| Art.106 Disposizioni generali..... | 100 |
| Art.107 Pericolosità geologica..... | 100 |
| Art.108 Pericolosità sismica locale | 101 |
| Art.109 Pericolosità idraulica | 102 |
| Art.110 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici ed idrogeologici | 103 |
| Art. 111 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici..... | 103 |
| Art. 112 Criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni | 105 |
| TITOLO XIII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE | 107 |
| CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE | 107 |
| Art.113 Le schede norma | 107 |
| Art.114 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti..... | 109 |
| Art.115 Regole grafiche..... | 111 |
| CAPO II – QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO | 112 |



| | |
|---|------------|
| Art.116 Previsioni quinquennali del Piano Operativo | 112 |
| TITOLO XIV PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE | 125 |
| Art.117 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano | 125 |
| Art.118 Programma e tipologia degli interventi..... | 125 |
| Art.119 Interventi del programma | 126 |
| PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI | 127 |
| Art.120 Misure di salvaguardia del PO | 127 |
| Art.121 Situazione esistenti difformi da quelle previste | 127 |
| Art.122 Poteri di deroga | 127 |
| Art.123 Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente..... | 128 |
| | |
| APPENDICE | 129 |
| LINEE GUIDA PER GLI SCARICHI DOMESTICI FUORI FOGNATURA | 130 |
| Art. 3 - Abitanti equivalenti | 130 |
| Art. 4 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali | 131 |
| Art. 5 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue | 131 |
| Art. 6 - Recapiti diversi dalla pubblica fognatura | 132 |
| Art. 7 – Trattamenti primari | 132 |
| Art. 8 - Depuratori ad ossidazione totale | 134 |
| Art. 9 - Altri tipi di trattamento o depurazione | 134 |
| Art. 10 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione | 134 |
| Art. 11 - Fitodepurazione..... | 135 |
| Art. 12 – Norma finale | 135 |
| CONDIZIONI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI | 136 |



PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art.1 Contenuti e ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo del Comune Anghiari, di seguito denominato PO, è lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del Piano Strutturale vigente (di seguito indicato come PS), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014.
2. Il PO definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano Strutturale. In particolar modo, secondo quanto disposto dalle "Norme per il Governo del Territorio" della LR 65/2014, il PO favorisce e privilegia il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente e non riduce in modo significativo ed irreversibile, anche attraverso le azioni di trasformazione previste, le risorse essenziali del territorio, in modo da salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse.
3. Il PO è organizzato in quattro parti:
 - Parte 1: disposizioni generali, valide a tempo indeterminato;
 - Parte 2: disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato
 - Parte 3: disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale;
 - Parte 4: norme finali e transitorie, valide a tempo indeterminato, con la sola eccezione dell'art. 120 "Misure di salvaguardia del PO", il cui contenuto sarà in vigore fino alla data di approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dalla data di adozione di quest'ultimo.

Art.2 Elaborati costitutivi

1. Il PO è costituito dai seguenti elaborati:
 - **Tav 01A** - Anghiari - *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (in scala 1:2000)*
 - **Tav.01B** - San Leo, Motina, Tavernelle, Ponte alla Piera - *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (in scala 1:2000)*
 - **Tavv. 02A, 02B** - *Disciplina del territorio rurale (in scala 1:10.000,1:5.000)*
 - **Tavv. 03A, 03B** - *Quadro di unione della schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale (in scala 1:10.000)*
 - **Tav. 04A** Anghiari - *Classificazione del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale (in scala 1:2.000)*
 - **Tav. 04B** San Leo, Motina, Tavernelle, Ponte alla Piera - *Classificazione del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale (in scala 1:2.000)*
 - **Tavv. 05A, 05B** - *Aree Naturali protette, percorsi di fruizione lenta del paesaggio e infrastruttura turistica (in scala 1:10.000)*
 - **Doc.01** - *Norme Tecniche di Attuazione*
 - **Doc.02** - *Relazione tecnica illustrativa*



- **Doc.03** - *Relazione di analisi per la verifica di conformità del PO al PIT/PPR*
- **Doc.04** - *Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*
- **Doc.05** - *Schede dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e analisi del territorio urbanizzato*
- **Doc.06** - *Aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale (*)*
(*) Sono escluse le schede degli edifici ricadenti all'interno del perimetro della sottozona "A0" per le quali si dovrà fare riferimento alla schedatura riportata in tale strumento urbanistico di dettaglio.

VAS - Valutazione Ambientale Strategica

- **Doc.A** - *Rapporto Ambientale (art. 24 comma 1 LR 10/2010)*
- **Doc.B** - *Sintesi non tecnica (art. 24 comma 4 LR 10/2010)*

VINCA – Valutazione di Incidenza (art.87 LR 30/2015)

PEBA - Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche LR 47/1991

- *Relazione illustrativa*
- *Allegato A - Schede di rilievo*
- *Allegato B - Tavole di Sintesi*

2. **Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)** aggiornato viene assunto quale elemento del quadro conoscitivo del PO, cui dovrà essere fatto riferimento per ogni intervento che comporta la localizzazione di nuove funzioni e attività per le quali è richiesta la verifica di emissioni rumorose.

Art.3 Valore prescrittivo degli elaborati

1. La disciplina del PO è definita dall'insieme delle disposizioni contenute negli elaborati di cui al precedente art.2 che assumono valore prescrittivo.
2. Le prescrizioni riportate nelle schede di fattibilità degli interventi sono da ritenersi vincolanti per l'attuazione delle previsioni stesse.
3. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato alla scala di maggior dettaglio.
4. Nell'eventuale contrasto tra articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate NTA), deve darsi prevalenza alle prescrizioni più restrittive.
5. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel presente PO.
6. Ai sensi del presente articolo acquistano valenza prescrittiva anche i seguenti elaborati del PS:
 - *Tavole 02A e 02B Vincoli sovraordinati;*
 - *Tavola E10 Carta del rischio archeologico.*



Art.4 Strumenti e modalità di attuazione

1. Le previsioni del PO si attuano mediante:

- intervento diretto;
- progetto unitario convenzionato;
- piano attuativo, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- intervento di rigenerazione urbana;
- opera pubblica, secondo la relativa normativa vigente in materia.

2. Intervento diretto

Gli interventi edilizi si realizzano in forma diretta mediante i necessari titoli abilitativi, nel rispetto del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e delle Norme per il governo del territorio della Regione Toscana, laddove ne ricorrano le condizioni di legge e non sia richiesta la preventiva predisposizione di ulteriori strumenti.

Il Permesso di Costruire Convenzionato costituisce una forma particolare di intervento diretto ai sensi del DPR 380/2001 art.28 bis che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente, che subordinano il rilascio alla stipula di apposita convenzione.

L'intervento si attua previo Permesso Convenzionato nei seguenti casi:

- ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti NTA, e nelle schede di cui al *Doc.04 - Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*;
- su richiesta del Comune quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata.

3. Progetto unitario convenzionato

Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il PO può assoggettare a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

I contenuti del progetto unitario convenzionato ed il procedimento per la SU approvazione sono definiti dall'art. 121 della LR 65/2014.

4. Piano attuativo

Il PO nelle tavole grafiche e nel *Doc 4 - Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi* alle presenti NTA, individua le aree per le quali gli interventi sono soggetti obbligatoriamente alla previa approvazione di un piano attuativo.

Il piano attuativo costituisce strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio ed è approvato dal Consiglio Comunale con le procedure e gli elaborati previsti dalla Legge Regionale. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi della Legge Regionale.

I contenuti del piano attuativo ed i procedimenti per la SU approvazione sono definiti al Titolo V, Capo II, della LR 65/2014.



5. Interventi di rigenerazione urbana

Agli interventi di rigenerazione urbana, come definiti all'art. 125 della Legge Regionale, si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa. Nel presente PO sono considerati interventi di rigenerazione urbana i progetti finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del PO, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 della LR 65/2014.

Art.5 Perequazione urbanistica

1. Il PO assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, in relazione a quanto disposto dell'art.100 della LR n.65/2014, le parti di territorio comprese nei perimetri delle aree vincolate alla redazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati così come individuate nella tavole grafiche e nel *Doc.04 - Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*. La disciplina per queste aree persegue un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità ammessa dal PO per ciascuna area.
2. Nelle aree soggette alla perequazione urbanistica dovranno essere ripartiti secondo criteri proporzionali tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

Art.6 Convenzioni

1. L'Amministrazione Comunale può proporre a soggetti privati e interessati specifiche convenzioni per sollecitare, indirizzare e facilitare la realizzazione di interventi di particolare rilevanza. Le convenzioni possono essere ricondotte a tre principali tipologie, in relazione a progetti di recupero e/o trasformazione di:

- edifici, spazi e tessuti della "città storica";
- parti, edifici e spazi del territorio agricolo;
- edifici, spazi e tessuti di altre parti del territorio comunale.

2. Per ogni tipo di convenzione, il PO individua i temi e gli obiettivi principali che possono interessare in particolare gli interventi previsti nelle aree di trasformazione di cui al *Doc.04 Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*, criteri che ne garantiscano coerenza e trasparenza.

3. Edifici, spazi e tessuti della "città storica" (zone A)

L'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere nella città storica determinate attività e una buona quantità di residenti, soprattutto giovani, anziani e famiglie di recente formazione. La convenzione potrà riguardare, ad esempio, la riqualificazione degli spazi d'uso pubblico, i parcheggi, gli interventi di recupero della residenza, la quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati, la durata degli obblighi.

4. Parti, edifici e spazi del territorio agricolo

L'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere l'uso agricolo del suolo, la conservazione dei suoi caratteri morfologici, la valorizzazione e la tutela del patrimonio ambientale, paesaggistico e architettonico. La convenzione potrà riguardare, ad esempio, percorsi e spazi d'uso pubblico, attrezzature, il recupero del patrimonio culturale, l'introduzione e/o il mantenimento di determinate colture, opere di mitigazione e compensazione ambientale.



5. Altre parti del territorio comunale

L'obiettivo principale delle convenzioni è l'innalzamento della qualità spaziale e architettonica delle nuove realizzazioni, la riqualificazione e il recupero di aree destinate a residenza, produzione e servizi, con caratteristiche tali da rispondere alle esigenze espresse dalla collettività e dai suoi diversi soggetti. La convenzione potrà riguardare per la residenza, ad esempio, la riqualificazione degli spazi d'uso pubblico, i parcheggi, interventi per l'edilizia convenzionata (unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi concordati), il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, progetti di social housing, cohousing, residenze protette; la riqualificazione e la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

6. In tutte le zone, per le aree destinate a servizi sportivi o altre attrezzature d'uso pubblico, in luogo dell'esproprio potrà essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale e i proprietari un'apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, la durata, le modalità di gestione dei servizi e delle attrezzature.

7. Le aree interessate dai percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico passo pedonale e/o ciclabile.

8. Di seguito un elenco di possibili interventi pubblici.

- Rifunionalizzazione e riqualificazione delle pavimentazioni e dell'arredo del sistema dello spazio urbano di Piazza Baldaccio Bruni
- Parcheggio interrato ricavato all'interno del terrapieno di Piazza Baldaccio Bruni
- Rifunionalizzazione e riqualificazione delle pavimentazioni e dell'arredo del sistema dello spazio urbano di Piazza IV Novembre.
- Viabilità di collegamento dalla loc. Giardinella alla strada di Maraville, sviluppando l'ipotesi infrastrutturale indicata nell'areale contenuto negli elaborati di Piano Operativo
- Percorso pedonale protetto in sede propria di marciapiede o tracciato ciclopedonale dedicato per la connessione della Via del Carmine e toponimo Carboncione
- Percorso pedonale protetto nel tratto Piazzetta della Croce - Parcheggio Campo alla Fiera e connessione verso il centro storico
- Ciclovìa in sede propria e promiscua, da realizzarsi sul tracciato della ex ferrovia Arezzo-Fossato di Vico
- Percorsi pedonali afferenti al cammino interregionale "Cammini di Francesco"
- Completamento dei contenitori storici già parzialmente restaurati di Palazzo Corsi e Palazzo Testi, secondo gli indirizzi e le funzioni definite dall'Amministrazione.
-



TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.7 Disposizioni generali

1. Il PO stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici, complessi e spazi aperti esistenti, in relazione a quanto indicato nelle presenti norme, nelle *Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi, nella schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale* e nelle tavole 01A e B *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, esclusivamente sugli immobili regolarmente autorizzati e/o condonati.
3. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di risanamento conservativo e restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa;
 - c. superamento delle barriere architettoniche di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 135 della LR 65/2014.
4. Sui manufatti costituiti solo da superfici accessorie quali depositi, annessi, cantine, magazzini, ecc, non di pertinenza ad edifici principali e sui "manufatti incongrui", legittimamente autorizzati, possono essere effettuati interventi che ne prevedano la completa demolizione e ricostruzione fino ad un massimo del 50% di superficie coperta esistente con una altezza massima di 3,50 ml e purché ne sia mantenuta la destinazione pertinenziale come volumi accessori.
5. Sono considerati manufatti incongrui:
 - le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno o metallo o da elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature, coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia.
6. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente PO non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della LR 24/2009 " Piano Casa".

Art.8 Interventi di manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, senza alterarne la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici e/o decorativi di valore.

Art.9 Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.



2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al DLgs42/200 e ad esclusione degli edifici classificati RV, V e SV nella schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale e nelle tavole 04A e 04B "Classificazione del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale".

Art.10 Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Tali interventi comprendono altresì quegli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Art.11 Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR n.5/2010. L'insieme di queste opere non può comportare la demolizione dell'organismo edilizio, ma permette la sua complessiva riorganizzazione funzionale e quella delle singole unità immobiliari

2. Nel caso di interventi estesi all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari, a condizione che tali interventi siano compatibili con la conservazione dei valori storico e architettonico dello stesso edificio. Non sono ammessi interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e di eventuali elementi di "arredo urbano".

3. Sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con l'impaginato originario e i caratteri architettonici dell'edificio (posizione, forma e proporzioni). Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari.

4. Negli interventi di rifacimento delle strutture di copertura è consentito il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm.), purché sia esteso all'intero fabbricato e a condizione che la struttura di



gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio; il rifacimento della struttura di gronda, in ogni caso, dovrà essere effettuato nel rispetto delle dimensioni, dei materiali e delle caratteristiche della gronda originaria. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non può determinare incremento di SE e a tale condizione non è valutata ai fini del calcolo delle distanze dei fabbricati.

Art.12 Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di:
 - a. interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - b. demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana nella misura massima di 20 mq di SU;
 - c. ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza così come definito all'art. 16 delle presenti NTA.
3. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al DLgs 42/2004, nonché, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al DM 1444/68 (art. 56), nei nuclei storici consolidati gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Art.13 Interventi di ampliamento volumetrico

1. Il PO considera interventi di ampliamento volumetrico quelli di addizione volumetrica degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente e di sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.
2. Gli interventi di addizione volumetrica devono garantire il contenimento della impermeabilizzazione del suolo e ed il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti nonché la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento.
3. L'ampliamento può comportare:



- ampliamenti in altezza (soprelevazioni).
4. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente PO non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09 (Piano Casa).
5. Gli interventi di ampliamento volumetrico previsti ed indicati dal PO sono così articolati:
- addizione volumetrica di cui alla lettera g dell'art.134 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
 - sostituzione edilizia di cui alla lettera l dell'art.134 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

6. Addizione volumetrica

In tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di addizione volumetrica, sono consentiti:

- gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle quantità stabilite dalle presenti NTA, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

7. Sostituzione edilizia

In tutti i casi in cui nelle presenti NTA si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia sono consentiti:

- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dalle presenti norme nelle singole zone, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

L'intervento di sostituzione edilizia può attuarsi solo nel caso in cui si preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire. L'edificio oggetto di demolizione deve essere demolito obbligatoriamente prima dell'inizio dei lavori di edificazione del nuovo fabbricato in sostituzione.

Di tale esecuzione deve essere data comunicazione all'ufficio tramite apposita documentazione fotografica comprovante l'avvenuta demolizione.

Art.14 Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, attuabili nel rispetto della normativa regionale vigente mediante Piani Attuativi, corrispondono a quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001 e s.m.i.

Art.15 Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali, di cui all'art.135, comma 2 lettera e) della LR 65/2014, interessano manufatti di modesta dimensione (cantine, autorimesse, box, ecc.) e contemplano piccole opere accessorie a servizio dell'edificio principale o dell'unità immobiliare di riferimento; tali opere, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico- testimoniale e fatte salve le ulteriori disposizioni contenute negli articoli delle presenti norme, sono destinate esclusivamente ad una migliore utilizzazione dell'edificio di riferimento e non possono essere utilizzate in modo autonomo e/o separato.

2 Gli interventi pertinenziali, quando ammessi e previsti negli articoli delle presenti NTA:



- possono comportare la realizzazione di un volume aggiuntivo $\leq 20\%$ della volumetria complessiva dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente PO;
- devono essere realizzati all'interno del lotto o dell'area di pertinenza e configurarsi come sistemazione definitiva degli stessi e dell'edificio di riferimento;
- eventuali volumi secondari e manufatti esistenti comunque legittimati devono essere computati e detratti dal calcolo del volume in aggiunta;
- devono essere proposti da tutti i proprietari delle unità comprese nell'edificio principale;
- non possono determinare incremento del carico urbanistico.

3. Il PO considera interventi pertinenziali:

- a. le autorimesse pertinenziali
- b. le cantine, i volumi tecnici ed i volumi accessori
- c. gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali:
 - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.
 - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.
 - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
 - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera;

4. Piscine e campi da tennis

È consentita la realizzazione di piscine private all'interno del resede dell'edificio cui il manufatto è riferito. Il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovrà usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale;
- dovranno essere completamente interrato rispetto allo stato attuale,
- si dovranno privilegiare forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti;
- dovrà prevedere il vano tecnico totalmente interrato o ubicato in volumetrie già esistenti; nel primo caso dovrà avere una Superficie lorda massima di mq 10,00, con una altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,20;
- non dovrà prevedere dimensioni superiori a 70 mq quando la struttura è riferita alla destinazione residenziale e 100 mq. quando riferita alla destinazione turistico ricettiva, per le zone A e i nuclei storici la dimensione è ridotta a 60 mq.

La piscina deve presentare colore di rivestimento interno di preferenza verde bottiglia o grigio sabbia o ardesia; sono in ogni caso vietati i toni dell'azzurro ed il bianco. La pavimentazione della "zona di balneazione", comunque di profondità non superiore ad 1,5 m, dovrà essere realizzata preferibilmente in cotto o pietra locale, con esclusione del marmo e del travertino. La pavimentazione lungo il perimetro della piscina può diventare 2 nel caso in cui sia realizzato in pagliolati in tavolato di legno. Sono fatte salve diverse normative per le attività turistiche e ricettive.



È consentita la realizzazione di un'area pavimentata di superficie non superiore a mq 15 da realizzare su un lato della piscina.

I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

Art.16 Ricostruzione di edifici diruti

1. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti è ammessa come fedele riproposizione dei volumi preesistenti. L'intervento di ricostruzione deve essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

2. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui agli artt. 110, 111, 112 delle presenti NTA, è consentita la ricostruzione di edifici, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

3. Gli interventi di cui al presente articolo, quando riferiti a complessi costituiti da più edifici o di rilevanti dimensioni e che comportano la riconfigurazione dell'area di pertinenza, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero).

Art.17 Interventi ammessi sugli edifici esistenti di valore architettonico e ambientale

1. Sulla base della schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale redatta per l'intero territorio comunale, il PO individua con apposita simbologia gli edifici classificati RV, V, SV e CA nelle tavole 04A e 04B "*Classificazione del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale*" e nelle schedature di cui sopra, attribuendo le classi di valore sulla base delle specifiche caratteristiche e dello stato di conservazione, ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti classificandoli nel modo seguente :

- **edifici di Rilevante Valore Architettonico e Ambientale (RV):** sono tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico e gli altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.
- **edifici di Valore Architettonico e Ambientale (V):** corrispondono ad edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo, si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.



- **edifici di Scarso Valore Architettonico ed Ambientale (SV):** corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.
 - **edifici Compatibili con l'Ambiente (CA):** corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.
2. In generale sui tipi d'intervento valgono le seguenti prescrizioni, con la precisazione che tali interventi possono essere eseguiti anche su porzioni del fabbricato di riferimento, quali stralci di un progetto complessivo riferito all'intero edificio.
3. Gli interventi su tali edifici devono rispettare i caratteri tipologici ed architettonici originari ed in particolare la configurazione dei volumi, delle coperture e della tipologia delle aperture.
- **per gli edifici classificati RV e V** sono ammesse deroghe alle norme igienico sanitarie relative all'abitabilità dei locali, quali l'altezza minima dei vani, rispettando comunque il limite di un'altezza non inferiore a ml 2,40 per i vani abitabili, fino a 1/16 di rapporto aeroilluminante;
 - **per gli edifici o le parti di edifici classificati RV** sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti agli artt. 8, 9, 10 delle presenti NTA.
 - Non sono ammessi frazionamenti.
 - **per gli edifici o le parti di edifici classificati V** sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti agli artt. 8, 9, 10 delle presenti NTA; per tali edifici sono altresì ammessi i seguenti ulteriori interventi, purché non siano in alcun modo alterate parti di pregio tipologico o artistico eventualmente presenti:
 - sono ammessi frazionamenti con la realizzazione di non più di una unità abitativa per ogni unità esistente;
 - è ammesso l'abbassamento della quota del piano terra, fino ad un massimo di 50 cm, per raggiungere l'altezza abitabile, previa verifica della stabilità del fabbricato e senza modifica delle aperture esistenti;
 - è ammesso il rialzamento di 30 cm dell'imposta del tetto, per adeguamenti strutturali del fabbricato, a condizione che l'intervento sia realizzato con gli stessi materiali preesistenti. Tale intervento non dovrà in alcun caso comportare modifiche all'andamento della copertura né alle pendenze delle falde e dovrà in ogni caso rispettare le distanze;
 - è ammessa la realizzazione di nuove aperture, a condizione che siano realizzate della stessa forma, con le stesse dimensioni e con gli stessi materiali delle aperture presenti sullo stesso fronte e purché ne sia dimostrata la necessità per il soddisfacimento di esigenze di carattere igienico sanitario. Tale intervento dovrà anche rispettare gli allineamenti delle aperture preesistenti;
 - è ammessa l'installazione di tettoie a protezione degli ingressi agli alloggi preferibilmente di disegno semplice, di profondità non superiore a 1,20 mt e sporgenti non più di 30 cm per lato dalla proiezione dell'apertura di riferimento;



- è ammessa l'installazione di un pergolato per ciascun alloggio, purché realizzato con elementi filiformi in legno o in ferro e con copertura effettuata con soli elementi vegetali rampicanti, di superficie non superiore a mq 9,00 e di altezza non superiore a ml 2,40.
4. Gli interventi sugli **edifici classificati RV e V** devono essere realizzati con le seguenti modalità:
- **Rinnovo strutturale del tetto:** negli edifici classificati di RV possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di campigiane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali. Negli edifici di RV e V è ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti. È altresì ammesso il rialzamento dello spessore del pacchetto di copertura per l'installazione di elementi tecnologici tesi all'ottenimento delle migliori prestazioni energetiche (ad esempio tetti ventilati);
 - **Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:** è ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario;
 - **Intonaci e finiture esterne:** devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona. Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". È consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce;
 - **Rivestimenti esterni:** non sono ammessi rivestimenti esterni;
 - **Dispositivi di oscuramento:** non sono ammessi per gli edifici di RV e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scurello" interno).
 - **Pavimentazioni interne:** negli edifici di RVAA devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali;
 - **Pavimentazioni o marciapiedi giro casa:** quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggior sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; in alternativa potranno essere realizzati in cotto;
 - **Pavimentazioni dell'aia:** è ammessa la formazione, secondo superfici unitarie e regolari di lastronate tradizionali in pietra o in cotto (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo "opus incertum"), oppure di cemento;
 - **Arredo vegetazionale:** sono ammesse le essenze arboree e arbustive nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali. È prescritto, in ogni caso, il mantenimento ed il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati, alberi a filare, a gruppi, siepi ecc...).



5. Per gli edifici o le parti di **edifici classificati SV** sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, interventi pertinenziali, addizione volumetrica così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 13 e qualora ammessi nelle singole zone.

6. Per gli edifici o le parti di **edifici classificati CA** sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva del tipo a), interventi pertinenziali, addizione volumetrica così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 13 e qualora ammessi nelle singole zone.

7. Gli interventi di ampliamento dei fabbricati devono essere tali da rispettare i caratteri originari del fabbricato di riferimento e, pertanto, devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche architettoniche:

- siano rispettate le fasi di crescita dell'edificio: pertanto l'ampliamento deve essere tale da configurarsi come intervento architettonicamente riconoscibile e tale da garantire la corretta integrazione architettonica e tipologica con l'edificio esistente;
- siano localizzati in adiacenza al corpo di fabbrica preesistente, rispettandone l'allineamento dell'altezza di gronda. Nel caso in cui la tipologia architettonica lo consenta, come ad esempio nel caso di manufatti seminterrati con copertura a terrazza, tale ampliamento può essere realizzato anche attraverso la sopraelevazione di 1 piano dei manufatti preesistenti;
- siano riproposte, ancorché riviste in chiave contemporanea, le dimensioni e gli allineamenti delle aperture presenti nell'edificio di riferimento.

Art.18 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti NTA in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 137 della LR 65/2014 e s.m.i. sono consentiti alle seguenti condizioni:

- non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del DPR 380/2001e s.m.i.);
- devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
- devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni di cui sopra, ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano specifiche ulteriori prescrizioni:

- a. elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;
- b. barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;
- c. gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi



mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 15 mq per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml; in particolare, la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita:

- nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq;
 - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 75 mq;
- d. piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie lorda massima di 12 mq per ogni unità immobiliare e altezza massima (Hmax) di 2,20 ml; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq;
- e. ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 ml, realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;
- f. pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml e larghezza non eccedente 0,50 ml dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, vetro) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici appartenenti alla classe c2a;
- g. tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.
3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

**Art.19 Frazionamenti**

1. La dimensione minima per la superficie degli alloggi di nuova costruzione e per gli interventi di recupero e di frazionamento del patrimonio edilizio esistente, non può essere inferiore a 70 mq di SU (superficie utile abitabile). Tale limite è ridotto a 50 mq di SU per gli edifici ricadenti nelle zone A1 art. 58 e nei nuclei storici 78. Tale norma non si applica nel caso di insediamenti turistici e di realizzazione di residenze protette o di edilizia sociale.



TITOLO III - PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE MINIME

Art.20 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Per l'attuazione delle previsioni del PO costituiscono unico riferimento le definizioni contenute nel "Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R Regolamento di attuazione dell'art.216 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" e successive modifiche, cui si rimanda integralmente.
2. L'altezza utile massima, intesa come altezza effettiva dei vani per i nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale è individuata nel Doc.04 Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi.
3. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) indicata al precedente comma può essere elevata fino alla misura minima necessaria.
4. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non sono stabilite altezze utili massime, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.
5. Per i sottotetti degli edifici a destinazione residenziale sono ammesse le altezze minime previste dall'art.3 della LR 5/2010.
6. Gli interventi sulle coperture previsti dal comma 2 dell'art. 3 della LR 5/2010 (apertura di finestre, realizzazione di abbaini e installazione di lucernari) sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale ad eccezione degli edifici compresi nel centro antico e di quelli classificati RV e V di cui all'art. 17

Art.21 Disposizioni sulla realizzazione di parcheggi pubblici e privati

1. Per la realizzazione dei seguenti interventi è previsto il reperimento delle sotto elencate superfici da destinare a parcheggio.

| <i>Destinazione</i> | <i>Tipo di intervento</i> | <i>Parcheggi privati</i> | <i>Parcheggi Pubblici</i> |
|--|--|--|---|
| Residenziale in tutte le zone da realizzare con intervento diretto | Nuova edificazione | 3,3 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) con un minimo di 2 posti auto per ogni nuovo appartamento | no, salvo le previsioni dei lotti B3 |
| | Ristrutturazione o sostituzione edilizia o altro intervento di recupero con aumento del numero delle unità immobiliari | Minimo di 2 posti auto per ogni nuovo appartamento | no |
| Residenziale in zone di trasformazione | Nuova edificazione | 3,3 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) con un minimo di 2 posti auto per ogni nuovo appartamento | 1 mq/10 mq di Sul o comunque nelle superfici minime indicate nelle schede di comparto |
| Residenziale in zone "A" da realizzare con Piano di Recupero (PdR) | Ristrutturazione urbanistica | Minimo di 1 posto auto per ogni nuovo appartamento | no |

(Continua dalla pagina precedente)



| <i>Destinazione</i> | <i>Tipo di intervento</i> | <i>Parcheeggi privati</i> | <i>Parcheeggi Pubblici</i> |
|---|--|---|--|
| Residenziale in tutte le zone da realizzare con Piano di Recupero (PdR) | Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 3,3 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) con un minimo di 2 posti auto per ogni nuovo appartamento | no |
| Industriale e artigianale da realizzare con intervento diretto | Aumento di unità immobiliari Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 4,5 mq/10 mq di Sul | no |
| Industriale e artigianale da realizzare con piani attuativi | Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 4,5 mq/10 mq di Sul | 2 mq/10 mq di Sul (D.M. 1444/1968) o comunque nelle superfici minime indicate nelle schede di comparto |
| Commerciale in esercizi di vicinato | Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 3,5 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) - "sosta stanziale" | da 4 a 8 mq/10 mq di Sul (D.M. 1444/1968) + 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" |
| | Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso | 3,5 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) - "sosta stanziale" unicamente per la parte che modifica la destinazione d'uso | 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" |
| | Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione) | 3,5 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) - "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione | 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" |
| Commerciale in medie strutture di vendita | Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 3,5 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) - "sosta stanziale" | da 4 a 8 mq/10 mq di Sul (D.M.1444/1968) + 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" |
| | Ristrutturazione edilizia senza modifica destinazione d'uso | no | 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" |
| | Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione) | 3,5 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) - "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione | 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" |
| Turistico ricettivo | Tutti | 3,2 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) | 2 mq/10 mq di Sul (D.M.1444/1968) |
| Campeggi | Tutti | 3,3 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) | 1 posto auto per ogni camera o piazzola (LR 42/2000) |
| Direzionale | Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 3,5 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) | da 4 a 8 mq/10 mq di Sul (D.M. 1444/1968) |
| Agricola | Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica | 3,3 mq/10 mq di Sul (Legge 122/1989) | no |



2. Ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al presente articolo, per posto auto si intende uno spazio minimo di metri 2,5 x 5,0 accessibile indipendentemente da una autovettura. Per superficie destinata a parcheggio si intende l'area destinata alla sosta delle autovetture, comprensiva degli spazi di manovra ma con esclusione delle rampe e delle strade di accesso dove non siano ubicati posti auto, a condizione che le aree di manovra non abbiano larghezza inferiore a ml 4,50.
3. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale devono essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici anche preesistenti, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
4. I parcheggi per la "sosta stanziale" devono essere reperiti all'interno degli edifici a destinazione commerciale o nelle loro pertinenze. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, purchè tali aree siano localizzate nelle immediate vicinanze dell'esercizio commerciale.
5. Sono ammesse deroghe alla dotazione di parcheggi nel caso di esercizi commerciali all'interno delle zone "A" e delle sottozone "B0".
6. Nel caso di deroghe, o qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare interamente lo standard richiesto, è possibile la monetizzazione dello standard mancante. Non è comunque possibile la completa monetizzazione dello standard.
7. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale. Tecniche costruttive che non contemplino le prescrizioni di cui sopra devono essere espressamente motivate e giustificate da parte del proponente, e accertate e approvate dell'autorità competente al momento del rilascio del provvedimento amministrativo.
8. Tutti i parcheggi a raso, realizzati su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, dovranno essere alberati in modo da garantire per quanto possibile l'ombreggiatura dei posti auto, nel rispetto delle distanze dai confini.

Art.22 Distanze minime tra fabbricati e dai confini

1. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo.
2. Negli interventi urbanistico-edilizi che modificano la sagoma e/o l'involucro edilizio esistente deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima assoluta di ml 10,00.
3. Dal calcolo della distanza minima assoluta sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità con funzione meramente decorativa e di rifinitura non concorrenti alla definizione della sagoma o dell'involucro fuori terra dell'edificio, quali sporti di gronda, cornicioni, mensole, canalizzazioni terrazza e scale a sbalzo fino a un massimo di 1,30 ml.



4. Nel calcolo della distanza minima assoluta sono comunque compresi tutti gli altri elementi costruttivi comunque suscettibili di estendere ed ampliare in misura non irrilevante la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i manufatti accessori ancorché non delimitati da pareti.

5. Possono essere ammesse distanze minime assolute inferiori a ml 10,00:

- a. negli interventi conservativi o trasformativi da eseguirsi all'interno della zona omogenee A, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- b. nei casi di deroga previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.

5. Negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie e al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà.

Sono ammesse distanze inferiori dai confini solo nei seguenti casi:

- a. all'interno delle zone omogenee A o per gli edifici del territorio rurale classificati nuclei storici;
- b. negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, per i quali risulti opportuno, per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico, l'adeguamento agli allineamenti dettati dagli edifici adiacenti;
- c. nelle parti degli insediamenti diverse da quelle di cui alla precedente lettera a), sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante;
- d. quando nelle Schede Norma di cui al Doc.04 - Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi
- e. sono prescritti allineamenti tra i fabbricati.

6. È consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, o a distanza inferiore ai limiti di cui al sopra sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo.

7. Nel caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti.

8. Gli incrementi volumetrici riconosciuti per l'intervento di cui all'art. 13 delle presenti NTA possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Art.23 Distanze minime dalle strade

1. Per distanze dalle strade si intende la misura intercorrente tra il confine stradale e il punto più avanzato della costruzione, ivi compresi gli elementi aggettanti dalla parete perimetrale con sporgenza superiore a 1,50 ml, calcolata ortogonalmente a ciascuna parete e radialmente agli spigoli.

2. All'interno dei centri abitati la distanza dalle strade non deve essere inferiore a 5,00 ml, salvo casi particolari specificatamente definiti nelle presenti NTA.



3. All'interno del perimetro dei centri abitati e per le strade esistenti, ove non siano presenti marciapiedi, le nuove recinzioni devono essere realizzate ad una distanza minima di 1,50 ml dal filo interno del confine stradale, al fine di consentire anche in seguito la realizzazione del marciapiede. Fuori dai centri abitati, per gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione, le distanze minime sono quelle previste dal Codice della Strada in funzione del tipo di strada ricorrente.



TITOLO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art.24 Disposizioni generali

1. Il presente ed il successivo articolo costituiscono contenuto integrativo al presente PO relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, così come specificato dall'art. 98 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
2. Con le presenti disposizioni si definiscono in particolare:
 - le articolazioni delle categorie funzionali previste dal comma 1 dell'art. 99 della LR 65/2014;
 - le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra (mutamento di destinazione d'uso);
 - i mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie;
 - le modalità con le quali il presente PO individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.
3. Le categorie funzionali individuate dal PO, in coerenza con l'art. 99 della LR 65/2014 sono le seguenti:
 - residenziale;
 - attività industriali e artigianali;
 - attività commerciali al dettaglio;
 - attività turistico ricettive;
 - attività direzionali e di servizio;
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge;
4. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali, quando previsto o consentito dalle presenti NTA, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art. 99 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
5. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque risulti consentito dalle presenti NTA.
6. Il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) quando comporti l'incremento del carico urbanistico o quando prevede il passaggio da residenza ad altra categoria funzionale, in applicazione di quanto disposto dal comma 1 dell'art. 98 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
7. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.
8. Il passaggio da una categoria all'altra comporta il pagamento degli oneri se dovuti.

Art.25 Articolazione delle categorie funzionali

1. La categoria **funzionale residenziale** comprende:
 - civile abitazione;
 - convitti, studentati, pensionati;
 - residenze protette; social housing;
 - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).



Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

2. La categoria funzionale **attività industriali e artigianali** è articolata in:

- fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;
- attività artigianali; officine e autofficine;
- attività estrattive;

3. La categoria funzionale **attività commerciali al dettaglio** è articolata in:

- esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività:
 - attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
 - laboratori artistici e botteghe artigiane;
 - artigianato di servizi personali e residenziali con Superficie Edificabile (SE) non superiore a mq 300 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
- medie strutture di vendita come definite dalla Legge.

4. La categoria funzionale **attività turistico ricettive** secondo quanto definito dalla LR 86/2016 è articolata in:

- strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici:
 - alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel;
 - campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza;
- altre strutture ricettive:
 - strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici);
 - residence.

5. La categoria funzionale **direzionale e di servizio** è articolata in:

- uffici privati, studi professionali;
- sedi di associazioni;
- agenzie bancarie;
- banche;
- centri di ricerca;
- sportelli di assicurazione;
- agenzie immobiliari;
- uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali.

6. La categoria funzionale **attività commerciali all'ingrosso** ed i relativi depositi comprende attività commerciali all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:



- *commerciale all'ingrosso e depositi*: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi.
- *depositi all'aperto*: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti" all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

7. La categoria funzionale **attività agricole** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

- le attività agrituristiche;
- le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività faunistico-venatorie.

Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Art.26 Destinazione d'uso attuale

1. Per destinazione d'uso attuale di un immobile si intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;

2. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

3. Nel caso in cui l'uso attuale dell'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal PO, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.



TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI PER I SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Art.27 Servizi e attrezzature d'interesse pubblico

1. Ai fini del calcolo degli Standard urbanistici, in attuazione del DM 1444/1968, le destinazioni d'uso a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse generale sono articolate in:

a. Aree per l'istruzione:

Gs1 - Servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

b. Aree per attrezzature d'interesse comune:

Gs2 – Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi ed altre;

c. Aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:

Gs3 - Giardini e parchi pubblici

Gs4 - Piazze

Gs5 - Impianti sportivi

d. Aree per parcheggi:

Gs6 - Parcheggi scoperti

2. I seguenti servizi di interesse pubblico non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68:

G7 - Impianti tecnici e tecnologici

3. Le aree individuate nelle Tavv. 01A, 01B con una o più sigle riferita alle destinazioni d'uso elencate sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. In tali aree gli interventi sono attuati dall'Amministrazione Comunale, ovvero dall'Ente proprietario, o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, possono essere acquisite dall'Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionale oppure possono essere sottoposte ad una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri l'utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi all'attuazione degli eventuali interventi previsti.

4. Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale elencate sono ammessi tutti gli interventi trasformativi fino alla ristrutturazione ricostruttiva come disciplinato agli artt. 8,9, 10,11,12 delle presenti NTA. Sono altresì consentite le addizioni volumetriche fino al soddisfacimento delle effettive esigenze funzionali. Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

Art.28 Disposizioni specifiche per le aree per spazi pubblici

1. **Giardini e parchi pubblici** – Devono essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco. In tali aree non sono ammessi impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco.

In tali aree è ammessa la realizzazione di chioschi per una Superficie Coperta (SC) non superiore a 20 mq; possono inoltre essere consentite piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco e servizi igienici e la realizzazione di orti civici e/o collettivi, il tutto previsto nell'ambito di un progetto unitario. Per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.



Nella Tav. 01A è' individuato con apposito segno grafico il riferimento all'area prevista per l'esercizio degli spettacoli viaggianti e circensi.

2. **Impianti sportivi:** nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si deve prevedere che almeno il 25% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti sono previste, oltre alle eventuali gradinate (e sottostanti locali tecnici/magazzini), solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro, ulteriori magazzini e i locali per l'accettazione e per tutte le attività connesse all'utilizzo delle aree.

Art.29 Piazze

1. Il disegno delle nuove piazze deve essere tale da garantire in primo luogo il comfort del pedone e curare in particolare:

- a. l'eventuale sistemazione di alberature;
- b. l'eventuale disposizione di spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, quali gli spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, senza che questi ostacolino i percorsi pedonali né condizionino in modo forte il disegno e l'immagine della piazza;
- c. lo studio di una adeguata illuminazione.

2. Negli spazi adibiti a piazza è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole e servizi igienici.

3. Le superfici pavimentate devono essere progettate e realizzate curando sia gli aspetti funzionali che quelli percettivi; tra questi, in particolare, devono essere verificati: i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati - la percorribilità - il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche.

La sistemazione delle aree deve essere effettuata con riferimento alla corretta gestione delle acque meteoriche mediante: sistemi lineari di drenaggio a perdere - canalette inerbate o condotte fessurate e trincee drenanti, pozzetti aperti - depressioni su substrato drenante, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne.

Art.30 Parcheggi di suo pubblico

1. Nelle aree individuate come parcheggi sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:

- chioschi ed attrezzature per l'informazione;
- posteggi per le biciclette;
- postazioni per ricariche mezzi elettrici;
- servizi igienici;
- servizi a supporto della camperistica (scarichi, colonnette per la ricarica dell'acqua, ecc.);
- eventuali strutture per la cassa.

2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo, a condizione che non venga ridotto il numero complessivo di posti auto.

3. Nei parcheggi di nuova realizzazione deve essere garantito almeno 1 un posto auto ogni 25 mq di superficie.

4. I parcheggi di nuova realizzazione devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, se di alto fusto, e ogni 50 mq di parcheggio se di medio fusto; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, possono essere prese in considerazione soluzioni alternative.



5. I parcheggi possono essere coperti da schermature ombreggianti di materiale leggero o da pannelli solari e/o fotovoltaici.
6. La sistemazione delle aree a parcheggio di cui ai precedenti commi deve essere effettuata con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.



TITOLO VI - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Art.31 Norme generali di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Il PO, in conformità alle disposizioni del PS, tutela l'integrità fisica del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri per la tutela e i limiti per la gestione, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, delle risorse ambientali e fornisce le indicazioni per ridurre il consumo idrici ed energetici e la produzione di rifiuti.
2. Sono ammessi interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia solo nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico, si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo in merito alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico.
4. Per quanto riguarda l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, la depurazione e gli scarichi domestici fuori fognatura si rimanda all'appendice alle presenti NTA.
5. I progetti di trasformazione edilizia e urbanistica devono rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi ed i progetti unitari relativi agli interventi di trasformazione di cui all'art. 4 devono dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel rapporto ambientale.

Art.32 Modificazioni pedologiche e morfologiche degli assetti vegetazionali

1. È vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di lavorazione, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
 - rispettare gli assetti morfologici esistenti;
 - contenere gli scavi e i riporti;
 - adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
 - essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
 - privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la SU sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

Art.33 Modificazione della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.



2. La superficie permeabile è quella porzione di superficie fondiaria non impegnata da pavimentazioni o da costruzioni, fuori terra o interrate e che consente l'assorbimento, almeno parziale, delle acque meteoriche. Oltre alle aree non pavimentate, si considerano superfici permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che, ai livelli sottostanti, non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo e simili e che non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Art.34 Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a. attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b. trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

Art.35 Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale (Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con D CC n. 63 del 20.10.2003 e successive varianti) le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

Art.36 Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica devono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.



2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a. l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b. l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c. la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d. l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e. la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati devono contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi della L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n.815 del 27.08.2001;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.



TITOLO VII – SALVAGUARDIA DEL SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE

CAPO I INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Art.37 Infrastrutture stradali

1. Le aree per la viabilità comprendono quelle parti del territorio destinate alla mobilità carrabile, ciclabile, pedonale o mista, sia esistenti che di nuova previsione. In modo particolare tali aree comprendono le strade, i nodi stradali e le aree di rispetto.
2. Le infrastrutture viarie entro il Comune di Anghiari sono classificate in base alle loro caratteristiche, ai sensi del DPR 495/92, nelle seguenti categorie :
 - Tipo B extraurbane principali (E78-Grosseto Fano);
 - Tipo C extraurbane secondarie (Strade Provinciali della Libbia, di Caprese, di San Leo);
 - Tipo F locali (comunali) e vicinali.
3. Per gli interventi edilizi da realizzare in prossimità di tali infrastrutture valgono le distanze minime riportate dal Codice della Strada.
4. L'ubicazione delle strade e dei nodi stradali previsti dal presente PO ha valore indicativo, mentre è comunque prescrittiva la realizzazione del collegamento tra il recapito iniziale e quello finale dei tracciati di progetto riportati negli elaborati grafici.
5. Fino alla realizzazione delle strade di progetto e negli ambiti individuati come corridoi infrastrutturali, è istituita una fascia di rispetto pari a 15 ml per ciascun lato dal confine stradale, all'interno della quale non sono possibili interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione. In tali ambiti è sempre consentita la realizzazione di manufatti precari, purchè il proprietario si impegni alla loro rimozione nel caso in cui si verifichi una interferenza con la realizzazione dell'infrastruttura.
6. Negli elaborati grafici del presente PO Tavv. 01A, 01B sono riportate le strade di progetto da realizzare in attuazione delle previsioni del presente PO. Tali infrastrutture devono avere le dimensioni minime prescritte dal Codice della Strada e devono, obbligatoriamente, essere corredate da marciapiedi di larghezza minima di 1,50 ml. Inoltre, al fine di limitare e compensare le emissioni inquinanti in atmosfera e l'inquinamento acustico, ai bordi delle strade deve sempre essere prevista la messa a dimora di barriere vegetali realizzate con specie tipiche locali.
7. Negli elaborati grafici sono riportati i percorsi pedonali o ciclopedonali ritenuti strategici per favorire lo sviluppo di un sistema di mobilità alternativo per garantire il collegamento delle varie parti del territorio.
8. Per la viabilità ciclabile l'obiettivo del PO è il collegamento con la rete di interesse provinciale corrente lungo la SS 73, prevedendo il suo sviluppo preferibilmente su sede propria indipendente o, in alternativa, a lato della viabilità ordinaria. Ove esistente, la viabilità deve svilupparsi su viabilità antica declassata, o non più usata, e lungo il tracciato della ex sede ferroviaria, per essere attuata anche mediante interventi di recupero e riqualificazione ad opera della pubblica amministrazione da attuarsi su propri.
ferroviaria, per essere attuata anche mediante interventi di recupero e riqualificazione.
9. L'attuazione della previsione della Ciclopista sulla ex sede ferroviaria costituisce iniziativa pubblica ed ha la medesima valenza tanto sulle aree di proprietà pubblica che su quelle di proprietà privata, secondo il tracciato riportato nelle Tavv. 01A, 01B, 02A, 02B.
10. Qualora i percorsi ciclopedonali siano previsti su strade esistenti, devono essere mantenuti in buono stato dai proprietari che non possono in alcun modo impedirne l'utilizzo pubblico.



11. Per le strade vicinali non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio anche pedonale. Tali strade devono essere mantenute in buone condizioni dai proprietari frontisti.

12. Nel caso di tracciati stradali non storici che interferiscano con le aree di pertinenza diretta di abitazioni o complessi agricoli, ne è consentita la deviazione all'esterno, o la realizzazione di un percorso alternativo, previo nulla osta dell'ufficio competente ed autorizzazione del consiglio comunale. Nel caso venga autorizzato lo spostamento, sono consentite chiusure tipo sbarre e cancelli a controllo del tratto declassato e di pertinenza degli edifici. I nuovi tratti devono essere inoltre tali da mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente.

12. L'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche all'interno dei nuclei e degli insediamenti storici è consentita esclusivamente del tipo ecologico. Si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di materiali naturali e di idonee miscele colorate.

13. In considerazione dell'elevato valore storico, culturale, paesistico dello "stradone" di Anghiari, è istituita per l'intero percorso dal centro storico fino al confine comunale, una fascia di rispetto di 15 ml di inedificabilità lungo il bordo della strada, per nuovi manufatti edilizi (edifici e recinzioni), oltre al divieto di apportare modifiche sostanziali all'assetto stradale esistente, fatte salve eventuali opere necessarie per l'adeguamento a normative sovraordinate.

Art.38 Impianti di distribuzione carburanti

1. Sono aree destinate alla distribuzione dei carburanti per autotrazione e ai servizi connessi.

Al loro interno sono consentiti, con interventi diretto, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia.

2. A copertura delle aree di rifornimento è consentita la realizzazione di pensiline con altezza non superiore a 5,50 ml; in presenza di altezze maggiori esistenti è consentito adeguare le nuove pensiline a tali altezze.

3. I suddetti impianti, che devono occupare una superficie fondiaria non superiore a 5.000 mq, possono essere dotati di locali di servizio, di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande, purché le relative costruzioni non superino i 200 mq complessivi di superficie utile lorda/impianto, con altezza non superiore a 3,50 ml.

4. Non sono comunque consentiti interventi di ampliamento o di completamento che compromettano le visuali dai luoghi pubblici più frequentati verso le risorse storiche e/o architettoniche, ovvero verso le aree con paesaggi a maggiore caratterizzazione storico-culturale. A tale proposito il progetto deve essere preceduto dall'approvazione dello studio del paesaggio, che costituisce strumento propedeutico alla sua presentazione. Di tale studio fanno parte la carta della visibilità relativa e le riprese fotografiche, effettuate dai luoghi pubblici limitrofi più frequentati, anche se distanti, e dirette verso l'area interessata dall'intervento; tali riprese devono essere effettuate con un angolo visuale tale da comprendere al suo interno, se visibili, le emergenze storiche, architettoniche e paesaggistiche del contesto territoriale.

5. L'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburante è consentito all'interno delle fasce di rispetto delle principali infrastrutture previa presentazione di specifico Piano Attuativo.



CAPO II FASCE DI RISPETTO

Art.39 Area di rispetto cimiteriale

1. La fascia di rispetto preclusa agli interventi di nuova edificazione corrisponde a 55 ml per i cimiteri del Capoluogo, di Tubbiano, di Corsano, di Tavernelle e di Ponte alla Piera, così come riportata negli strumenti urbanistici previgenti. Negli altri casi essa ha il limite di ml 200 previsto dal Testo Unico delle Leggi sanitarie e sue integrazioni e modificazioni, salvo eventuali riduzioni stabilite dal Consiglio Comunale con apposite deliberazioni.
2. Nella fascia sopraddetta, sono vietate tutte le nuove costruzioni, anche seminterrate o interrato, ancorché pubbliche, che non costituiscano parte integrante dell'impianto cimiteriale. Al suo interno sono consentite le sole sistemazioni a verde e le ordinarie pratiche agricole. È altresì consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di servizio, facilmente amovibili e utilizzabili anche per la vendita di fiori, arredi funebri e affini, nonché la realizzazione di strade, piste ciclabili, percorsi pedonali e parcheggi a raso ovvero ampliamenti delle strutture cimiteriali esistenti.
3. Sugli edifici esistenti, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli Enti preposti alla gestione dei vincoli, sono consentiti gli interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia.
4. Sugli edifici che costituiscono parte integrante dell'impianto cimiteriale sono consentiti tutti gli interventi necessari a garantirne la piena funzionalità.
5. Fermo restando il rispetto della sacralità dei luoghi, in tale fascia sono consentiti gli interventi che risultino indispensabili per finalità di rilevante interesse pubblico e compatibili con la normativa statale e di settore vigente.

Art.40 Fascia di rispetto degli elettrodotti

1. All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, individuate nell'ambito della cartografia del PO sulla base delle disposizioni di cui al DPCM del 08.07.2003, sono vietate nuove costruzioni, ancorché interrate.
2. Sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli Enti preposti alla gestione dei vincoli, sono consentiti gli interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa con esclusione delle addizioni volumetriche, non consentite.
3. Le aree ricadenti al loro interno possono essere utilizzate per attività che non presuppongano la permanenza prolungata delle persone (attività agricole, forestali, ecc.).
4. Qualora, su segnalazione del cittadino, venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la presenza di errori nella rappresentazione dei tratti di elettrodotto, a seguito di spostamenti o interramenti della linea, il vincolo di inedificabilità decade in corrispondenza del tratto non esistente, senza la necessità di Variante Urbanistica.

Art.41 Fascia di rispetto dei pozzi

1. In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica, la cui ubicazione è individuata al Catasto Pozzi della Provincia di Arezzo, si stabilisce quanto riportato nei commi seguenti.



2. Ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di tutela assoluta**” dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all’art. 94, comma 3 del DL 152/2006, e sue successive modifiche ed integrazioni, deve essere costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni.

Nel caso di captazione di acque sotterranee, l’area di tutela deve essere estesa per almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione e adeguatamente protetta, la stessa deve essere adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

L’area di tutela deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi. Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l’estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l’adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa;

3. Ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di rispetto**” (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all’art. 94, comma 4 del DL 152/2006, è quella indicata nella “Carta idrogeologica”. Nella zona di rispetto si deve propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l’alimentazione del sistema acquedottistico, per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione dell’estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.



Art.42 Rischio archeologico

1. Il PS considera i beni archeologici presenti nel territorio comunale parte integrante del patrimonio storico identitario del comune.
2. La disciplina di cui al presente comma si applica alle aree individuate nella Carta del Rischio archeologico del territorio allegata al PS.
3. Nella Carta del Rischio archeologico sono individuate aree cui sono stati attribuiti tre livelli di sensibilità archeologica, a ciascuno dei quali corrispondono, in caso di edificazione o di altra trasformazione urbanistica, altrettanti livelli dispositivi.
4. I progetti per le opere ricadenti nelle aree indicate nel suddetto elaborato, qualunque sia il livello di rischio in esse previsto, saranno trasmesse alla Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà dare indicazioni in merito, da riportare nell'atto amministrativo per eseguire i lavori.
5. In particolare se ricadenti in aree a:
 - *livello basso*: indicazioni da valutare caso per caso;
 - *livello medio*: oltre a specifiche indicazioni caso per caso, potrà essere eventualmente richiesto di eseguire indagini e saggi archeologici preventivi;
 - *livello alto*: la stessa procedura di cui sopra può comportare, sulla base di una prospezione preventiva svolta secondo le indicazioni della Soprintendenza, l'esecuzione di indagini archeologiche sistematiche, al termine delle quali, in relazione agli eventuali ritrovamenti, si può procedere con il progetto originario.
6. La procedura per la realizzazione degli interventi sottoposti a Permesso di Costruire deve attenersi a quanto disposto dalle normative vigenti.
7. Nel caso di interventi sottoposti a SCIA, la stessa può essere presentata previo nullaosta dell'Amministrazione, cui sarà allegato il parere e le specifiche prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici, dando dimostrazione del rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nel nullaosta.
8. In ogni caso l'effettivo inizio dei lavori di scavo o di movimento terra non può essere effettuato prima di 20 giorni dell'avvenuta trasmissione della Comunicazione di Inizio dei Lavori alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana e al Comune.



TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art.43 Disposizioni generali per i beni paesaggistici

1. Il **PS**, in coerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, **individua nelle Tavv.02A, 02B** i seguenti beni paesaggistici:

- a. **gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice individuate nella Tav.02 della variante al PS corrispondenti a:
- *Località montane di Montauto, La Scheggia e Gello (DM 22/05/1975 - GU 160/1975) la cui disciplina è contenuta al successivo cap. I "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico";*
 - *Zona comprendente l'abitato comunale di Anghiari e terreni circostanti (DM 11/09/1957 - GU 236/1957) la cui disciplina è contenuta al successivo cap. I "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico";*
 - *Giardino di Piazza della Croce (DM 29/09/1958) la cui disciplina è contenuta al successivo cap. cap. I "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico";*
- b. il PS individua altresì nella tavola "Vincoli Sovraordinati" l'area del rettilineo che collega Sansepolcro e Anghiari (GU 21/05/1965) *Dirittura della via Anghiari e la località S. Fiora* elencata nell'Elaborato 2B del PIT/ PPR per la quale alla data di entrata in vigore del Codice, risulta avviato ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico. Il procedimento non è mai stato deliberato con Decreto Ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21/05/1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali. Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20/11/1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro. Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670).
- c. **le aree tutelate per legge** ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142, comma 1 del Codice individuate nella Tav.02 A-B "Vincoli sovraordinati" D.Lgs. 42/2004 corrispondenti a:
- *territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 47;*
 - *fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 48;*
 - *montagne per la parte eccedente 1.200 m s.l.m. di cui all'art. 142 comma 1 lettera d) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 49;*
 - *parchi e riserve nazionali o regionali di cui all'art. 142 comma 1 lettera f) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 50;*
 - *territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 51;*
 - *zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 52;*



CAPO I IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Art.44 Località montane di Montauto, La Scheggia e Gello

1. Nella zona costituita dalle “Località montane di Montauto, La Scheggia e Gello” (DM 22/05/1975 - GU 160/1975) individuata nella Tav. 02A quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs 42/2004, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l’edilizia rurale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell’allegato C alla Disciplina del PIT/PPR:

(1.c.1) Nelle aree in cui sono presenti affioramenti di ofioliti di valore ambientale e paesaggistico non sono ammessi interventi che modifichino la morfologia del terreno e l’affioramento delle formazioni rocciose. Sono ammessi interventi per la riduzione del dissesto idrogeologico e per garantire la sicurezza di eventuali infrastrutture poste in prossimità degli affioranti a condizione che gli stessi vengano eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale e paesaggistico.

(2.c.1) Non sono ammessi interventi in contrasto con:

- le specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC;
- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.

(2.c.2) Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.

(2.c.3) Non sono ammessi interventi che compromettano l’efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.

(3.c.1) Gli interventi che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:

- gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
- sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l’eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;

(3.c.2) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il



mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

(3.c.3) Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

(3.c.4) Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

(3.c.5) Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

(3.c.6) I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

(3.c.7) I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

(3.c.8) Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni



stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di naturalità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di naturalità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

(4.c.1) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

(4.c.2) L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

(4.c.3) Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Art.45 Abitato comunale di Anghiari

1. Nella zona costituita dall'abitato comunale di Anghiari e terreni circostanti (DM 11/09/1957 GU 236/1957) individuata nella Tav. 02A quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell'allegato C alla Disciplina del PIT/PPR:

(1.c.1) Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

(3.c.1) Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Anghiari e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie



e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; – siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
- siano evitate le nuove aree di sosta e parcheggio nelle aree contermini il centro storico;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

(3.c.2) Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi ...) di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

(3.c.3) Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono ammessi a condizione che: mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;

- non compromettano i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da



ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica ...);

- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- sia evitata l'apertura di nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali ...) e sia garantita la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

(3.c.4) Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

(4.c.1) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

(4.c.2) L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

(4.c.3) Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Art.46 Giardino di Piazza della Croce

1. Nei pressi del "Giardino di Piazza della Croce" (DM 29/09/1958) individuata nella Tav. 02A quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell'allegato C alla Disciplina del PIT/PPR:

(3.c.1) Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico della piazza in tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie e reimpianto della vegetazione arborea seguendo la stessa disposizione.

(3.c.2) Lungo il viale Piave sono ammessi interventi a condizione che:

- nell'adeguamento e nei nuovi impianti a rete per la fornitura di servizi (acqua, gas, luce, fognie) siano utilizzate per le sistemazioni esterne (quali pavimentazioni, tipi di lastricati, tipologia di scoline e tombini) materiali e tipologie non congrui ai caratteri del luogo e disomogenee lungo tutto il tratto del Viale;
- siano rimosse strutture e/o manufatti incongrui eventualmente presenti.



CAPO II AREE TUTELATE PER LEGGE

Art.47 Territori contermini ai laghi

1. Nelle aree individuate nelle Tavv. 02A, 02B come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/2004 non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico. All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione. Valgono inoltre le prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. È vietata qualsiasi forma di nuova edificazione ad esclusione degli interventi strettamente a servizio dell'infrastruttura. Gli interventi di trasformazione riguardano esclusivamente:

- la gestione ambientale, con finalità di riqualificazione, delle formazioni ripariali e delle superfici lacustri;
- la efficienza degli impianti pubblici di captazione idrica;
- l'incremento delle fruibilità dei luoghi, con finalità ricreative, sportive e di educazione ambientale.

3. Gli interventi in generale:

- a. non devono alterare l'assetto idrogeologico e devono garantire la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- b. devono inserirsi nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica e rispettare le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- c. non devono compromettere le viSULi connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d. non devono modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e. non devono occludere i varchi e le viSULi panoramiche che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi; non devono concorrere alla formazione di fronti urbani continui e non devono ridurre l'accessibilità alle rive dei laghi.

4. Qualsiasi intervento deve prevedere:

- la Tutela dell'intero sistema idrografico che alimenta il bacino artificiale;
- il controllo e manutenzione dei bordi del lago, con tutela attiva della vegetazione;
- il controllo dell'attività agricola soprattutto in relazione all'uso di pesticidi e fertilizzanti, e di tutte le forme di inquinamento determinate dalle diverse attività sul territorio.

5. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

6. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.



Art.48 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1. Nelle aree individuate nelle Tavv. 02A, 02B come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di Legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- a. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- b. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la SU manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- c. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- d. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico - identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- a. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- b. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- c. non compromettano le viSULi connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d. non modificino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e. non occludano i varchi e le viSULi panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

4. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;



- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06).
6. Sono ammessi, alle condizioni di cui al precedente comma 3 lettere b, c, d ed e:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
 - gli impianti per la produzione di energia;
7. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art.49 Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare

1. Nelle aree individuate nelle Tavv. 02A, 02B come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera d) del D.Lgs 42/2004, gli interventi trasformativi ammessi e previsti dal presente PO:
- non devono compromettere gli assetti e la qualità del paesaggio forestale, delle praterie/brughiere montane, delle aree umide, dei laghi e delle torbiere, degli ecosistemi rupestri, di altri habitat di interesse conservazionistico o di importanti stazioni di rare specie vegetali o animali;
 - non devono compromettere gli assetti morfologici, le emergenze geomorfologiche e i paesaggi carsici epigei e ipogei;
 - non devono alterare le visuali d'interesse panoramico, gli scenari, i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines), le vette e i crinali o gli altri elementi emergenti del paesaggio montano come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico.
2. Le opere mirate al consolidamento di fenomeni franosi dovranno privilegiare, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art.50 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi

1. Nelle aree individuate nelle Tavv. 02A, 02B come Parchi e riserve nazionali o regionali ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f) del D.Lgs 42/2004 non sono ammesse gli interventi trasformativi ammessi e previsti dal presente PO:
- a. non devono consentire nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
 - b. non devono prevedere l'apertura di nuove cave e miniere;
 - c. non devono prevedere le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
 - d. non devono prevedere la realizzazione di campi da golf;
 - e. non devono compromettere in modo significativo i valori paesaggistici;
2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o



limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

3. Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

- a. gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;
- b. gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
- c. l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto.

Art.51 Territori coperti da foreste e boschi

1. Nelle aree individuate nelle Tavv. 02A, 02B come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004, gli interventi trasformativi ammessi e previsti dal presente PO:

- non devono alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non devono comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
- non devono modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- devono garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

2. Non è consentito l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Art.52 Le zone di interesse archeologico

1. Nelle aree individuate nelle Tavv. 02A, 02B come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs 42/2004 non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

2. Nella zona individuata con il codice AR18 "Zona comprendente la fascia pedecollinare destra dell'alta Valtiberina" nell'allegato H dell'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT:

1. non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema di ville romane con parte produttiva disposto sulla fascia pedecollinare che guarda il fiume Tevere;



2. l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle *“Norme comuni per l’inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l’individuazione dei limiti localizzativi per l’installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell’art. 142, comma 1 del D.Lgs 42/2004”* (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: *“Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot. 5656 del 30/03/2012”*);
3. non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l’ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.



TITOLO IX – VALUTAZIONE AMBIENTALE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Art.53 Valutazione Ambientale Strategica

1. La valutazione ambientale del PO, secondo quanto stabilito dal combinato disposto del D.Lgs. 152/2006 e della LR 10/2010 e successive modifiche, “ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.
2. Il Rapporto Ambientale ha il compito di descrivere gli impatti significativi sull’ambiente che deriverebbero dall’attuazione del Piano, oltre che delle misure individuate al fine di mitigare, compensare e ridurre tali impatti.
3. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di VAS ha individuato indicazioni finalizzate ad indirizzare l’attuazione del PO verso la sostenibilità ambientale, che sono state riportate nelle presenti NTA.
4. Il PO assume e fa proprie le misure individuate nella VAS e recepisce e attua le prescrizioni in esse contenute per la parte di SU competenza. Le misure individuate vengono applicate in fase attuativa ovvero all’interno dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati e degli interventi diretti, ovvero direttamente dall’Amministrazione e degli Uffici Tecnici Comunali.

Art.54 Monitoraggio

1. Al fine di assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ed il controllo degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del PO, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, è predisposto con cadenza quinquennale uno specifico Report di Monitoraggio.
2. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l’attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma precedente è definito nel “Rapporto Ambientale”. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.
3. L’Autorità Procedente, ai sensi dell’art. 18 del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche, attiva il processo di monitoraggio in collaborazione con l’Autorità Competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie Ambientali, provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.



PARTE 2 – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO X – TERRITORIO URBANIZZATO

Art.55 Articolazione degli ambiti del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato del Comune di Anghiari, definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, corrisponde al sistema insediativo costituito dalle principali aree urbane, che includono gli abitati di Anghiari, San Leo, Ponte alla Piera, Tavarnelle e Motina così come rappresentati nelle Tavv. 02A, 02B (scala 1:10.000) del territorio extraurbano e nelle tavole della Disciplina Tavv. 01A, 01B (scala 1:2.000).
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del DM 1444/68 il PO perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
 - territorio urbanizzato consolidato
 - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi.
5. Il territorio urbanizzato consolidato è costituita da:
 - **Tessuti a matrice storica: le zone omogenee "A"**
 - Sottozona "A0" Centro antico di Anghiari
 - Sottozone "A1" Nuclei di rilevante valore ubicati nei centri urbani
 - **Tessuti edilizi consolidati a prevalente funzione residenziale: le zone omogenee "B"**
 - Sottozone "B0" di matrice storica
 - Sottozone "B1" consolidate
 - Sottozone "B2" formate in seguito all'attuazione di progetti unitari
 - **Tessuti edilizi consolidati a prevalente funzione economica: le zone omogenee "D"**
 - Sottozone "D1" consolidate
 - Sottozone "D2" formate in seguito all'attuazione di progetti unitari
 - **Tessuti edilizi a prevalente funzione turistico-ricettiva**
 - Sottozone "F9 aree destinate ad attività turistico-ricettive e di ristoro"



CAPO I TESSUTI A MATRICE STORICA: LE ZONE OMOGENEE "A"

Art.56 Disposizioni generali

1. Le zone "A" interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici ed ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti (case coloniche, ville e case padronali, edifici per il culto, castelli, torri) che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione (complessi, nuclei, agglomerati, centri storici). Tali zone comprendono anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature, ecc, da considerarsi, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, parti integranti dell'edificato.

2. Le zone "A" sono quelle che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali. La tutela dei valori propri (monumentali, ambientali, storici, tipologici, funzionali, sociali) dei diversi manufatti, o delle aree o degli agglomerati, comporta l'ammissibilità di interventi sia fisici che funzionali coerenti con l'esistente.

3. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, le zone "A" sono suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate specifiche modalità d'intervento.

Esse sono:

- *sottozona A0 centro antico di Anghiari;*
- *sottozone A1 nuclei ed edifici di rilevante valore ubicati nei centri urbani*

4. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone "A" deve osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, parapetti);
- le canne fumarie esterne, come pure i comignoli devono essere in rame, e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicate in posizioni tergalie e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte devono rispettare le caratteristiche delle preesistenze e, comunque, essere realizzate sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali.

5. In caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso l'incremento di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima di 50 mq di SU per ogni nuovo alloggio.

Art.57 Sottozona "A0" centro antico di Anghiari

1. La sottozona "A0" racchiude l'ambito urbano del centro antico di Anghiari e le aree esterne di SU diretta pertinenza. In tale sottozona sono ricomprese, inoltre, anche aree rurali non direttamente collegate con il nucleo storico, nonché ambiti urbanizzati a destinazione residenziale, produttiva, commerciale o per servizi collocati lungo le principali direttrici di collegamento con il centro antico che tuttavia costituiscono un ambito di salvaguardia della parte storica consolidata.



2. Tale sottozona è regolamentata da uno specifico strumento urbanistico di dettaglio (Piano del Centro Antico), ed è individuata negli elaborati grafici del PO.

3. Il PO conferisce a tale sottozona una valenza strategica per lo sviluppo organico ed equilibrato tra i vari ambiti territoriali comunali e, riconoscendone l'importanza architettonica, storica, culturale ed identitaria, assume i contenuti del Piano del Centro Antico che è recepito quale parte integrante del PO stesso. Per quanto non espressamente disciplinato in tale strumento specifico, valgono le disposizioni delle presenti NTA.

Art.58 Sottozona "A1" nuclei di rilevante valore ubicati nei centri urbani

1. Le sottozone "A1" sono costituite dai tessuti storici e/o storicizzati, presenti nelle varie frazioni del territorio comunale, che si sono formati attestandosi, prevalentemente, lungo i principali percorsi viari o intorno ad edifici di particolare rilievo storico ed architettonico.

2. In tali sottozone gli interventi previsti sono mirati a favorire la conservazione dei caratteri originari degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli aspetti di valore presenti, con l'obiettivo di favorire le condizioni abitative e permettere la permanenza di residenti in queste aree.

3. In tali sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- turistico-ricettiva;
- commerciale (esercizi di vicinato);
- direzionale e di servizio;
- artigianale, ad esclusione di quelle attività incompatibili con la residenza,
- servizi e attrezzature di interesse pubblico

4. Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA con le seguenti eccezioni:

- sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica, e i manufatti pertinenziali, mentre sono sempre ammesse le opere che non hanno rilevanza edilizia;
- sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni;
- non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani e l'introduzione di nuovi elementi di collegamento verticale, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

5. Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo a);
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- interventi necessari all'installazione di elementi tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo a) sono attuabili qualora l'intervento comporti la realizzazione di una capacità edificatoria non superiore a 180 mq di SU e/o a 2 alloggi. L'intervento dovrà essere ricostruito con regole formali e con materiali che garantiscano un



organico e coerente inserimento nel tessuto storico: l'altezza massima del nuovo edificio non potrà essere superiore a 4,50 ml.

7. Nei parchi e nei giardini delle ville o degli edifici sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde nonché alle essenze vegetali esistenti.

8. È vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e parcheggi di automezzi.

9. È consentita la variazione parziale dei tracciati stradali storici per risolvere problematiche di sicurezza stradale o di interferenza con edifici abitativi, a condizione che le varianti siano limitate ai tratti strettamente necessari e che si mantenga inalterata la lettura della viabilità originaria.

10. È prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale.



CAPO II TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE: LE ZONE OMOGENEE "B"

Art.59 Disposizioni generali

1. Le zone "B" comprendono quelle parti del territorio che hanno una destinazione prevalentemente residenziale, che risultano totalmente o parzialmente edificate e che sono sostanzialmente urbanizzate. Queste zone si sono prodotte per incremento dei nuclei urbani storici o per urbanizzazione recente in corrispondenza di nodalità territoriali.

2. In tali zone il PO si attua per intervento diretto con le modalità previste per le singole sottozone.

3. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, le zone "B" sono suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate specifiche modalità d'intervento. Esse sono:

- sottozone B0 di matrice storica;
- sottozone B1 consolidate;
- sottozone B2 formate in seguito all'attuazione di progetti unitari.

4. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone "B" sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- turistico-ricettiva;
- commerciale (esercizi di vicinato);
- direzionale e di servizio;
- artigianale, ad esclusione di quelle attività incompatibili con la residenza;
- servizi e attrezzature di interesse pubblico

5. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze.

6. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 70 mq di SU.

7. In tutte le sottozone è ammessa la realizzazione "una tantum" di manufatti di servizio ed annessi la cui destinazione d'uso sia a diretto servizio delle abitazioni esistenti come autorimesse, locali di deposito, vani per attrezzature tecnologiche ecc, qualora il fabbricato principale ne risulti sprovvisto o qualora gli annessi eventualmente esistenti siano di superficie inferiore a quella consentita.

8. Tali manufatti dovranno rispettare i parametri urbanistici della sottozona (distanze dai confini, rapporto di copertura, superficie permeabile) con esclusione dell'indice fondiario. La loro dimensione dovrà essere commisurata alle effettive necessità abitative e non dovrà in nessun caso superare un totale complessivo di 45 mq di Sul per ciascuna unità abitativa, compresa la superficie di altri manufatti pertinenziali preesistenti.

Tali manufatti, che non dovranno in nessun caso essere dotati di cucine, dovranno essere realizzati con le seguenti caratteristiche architettoniche e tipologiche:

- altezza media ml 2,40;
- struttura eseguita con materiali non precari (muratura, pietra o mattoni, cemento, legno e similari) con finitura esterna eseguita con gli stessi materiali e la stessa tinteggiatura del fabbricato principale;
- realizzazione di finestre, con esclusione di finestre a nastro, con parapetto ad altezza non inferiore a ml 1,50 dal pavimento interno;



- realizzazione di 1 apertura carrabile e di 1 apertura pedonale al massimo;
- disposizione sul retro o sul lato del fabbricato principale, rispettando gli allineamenti con i fabbricati confinanti e disponendosi preferibilmente in forma aggregata, continua e unitaria con altri manufatti esistenti anche su altre proprietà limitrofe, esistenti o di progetto.



Art.60 Sottozone "B0" di matrice storica

1. Le sottozone "B0" sono costituite dai tessuti storici e/o storicizzati, diversi dalle zone "A", presenti nelle varie frazioni del territorio comunale e che si sono formati, prevalentemente, a partire da edifici attestati lungo i principali percorsi viari o da nuclei compatti isolati in zona agricola. Tali tessuti possono presentare anche manufatti di particolare valore storico e architettonico ma, in generale, gli edifici che li costituiscono hanno subito nel tempo manomissioni che ne hanno compromesso i caratteri di pregio originari. In tali sottozone gli edifici sono prevalentemente classificati SV, CCA con presenza minore di edifici classificati RV e V.
2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici in linea o aggregati con caratteristiche architettoniche e di finitura tradizionali, anche se non di particolare valore. In tali sottozone gli interventi previsti sono mirati ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire al contempo il mantenimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli aspetti di valore eventualmente presenti, con l'obiettivo di favorire le condizioni abitative e permettere la permanenza di residenti in queste aree.
3. In tali sottozone sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone "B" con le seguenti prescrizioni:
 - le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
 - sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili;
 - le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento.
4. Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA.
5. Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 delle presenti NTA:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia conservativa
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
 - interventi pertinenziali;
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
 - interventi di addizione volumetrica "una tantum" non superiore a 30 mq di SU per ogni unità immobiliare, a condizione che questo non vada a interessare i fronti principali disposti lungo percorsi, slarghi, piazze o altri spazi pubblici.
6. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario.



Per gli interventi di demolizione e ricostruzione qualora tale intervento comporti la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a 200 mq di SU e/o a più di 2 alloggi, esso dovrà essere autorizzato previa approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

8. Devono comunque essere rispettati i seguenti parametri.

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura massimo (Rc max) | 0,60 |
| Altezza massima (H max) | 6,50 ml ⁽¹⁾ |
| Indice di permeabilità minimo (Ip) | 25% |
| Distanza dai confini | 5,00 ml ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

⁽²⁾ Nel caso di nuovi volumi

Art.61 Sottozone "B1" consolidate

1. Le sottozone "B1" sono costituite da tessuti edilizi consolidati caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni dei tessuti preesistenti, che hanno determinato condizioni di disomogeneità e di sfrangiamento dei limiti degli aggregati urbani, con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica. Pertanto queste zone necessitano di operazioni di riqualificazione per realizzare condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica, sia rispetto alla distribuzione e alla qualità delle infrastrutture che in rapporto alla collocazione, alla dimensione ed alla qualità degli insediamenti.

2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche disomogenee. In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano, tutti gli interventi devono essere coerenti con l'esigenza di riorganizzazione edilizia ed urbanistica e con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. In tali sottozone sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone "B" con le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie;
- le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento.

4. Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA.

Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;



- interventi pertinenziali;
- sostituzione edilizia con un incremento massimo del 30% della SE esistente;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" non superiore a 40 mq di SU per ogni unità immobiliare, a condizione che questo non vada a interessare i fronti principali disposti lungo percorsi, slarghi, piazze o altri spazi pubblici.

5. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrecimento, con il manufatto originario.

6. Per gli interventi di sostituzione edilizia, qualora l'intervento comporti la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a 350 mq di SU e/o a più di 5 alloggi, esso deve essere autorizzato previa approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

7. Per gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) sono validi i seguenti parametri:

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura massimo (Rc max) | 0,60 |
| Altezza massima (H max) | 7,50 ml ⁽¹⁾ |
| Indice di permeabilità minimo (Ip) | 25% |
| Distanza dai confini | 5,00 ml ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

⁽²⁾ Nel caso di nuovi volumi

Art.62 Sottozone "B2" formate in seguito all'attuazione di progetti unitari

1. Le sottozone "B2" sono costituite da tessuti edilizi di recente formazione scaturiti dall'attuazione di piani attuativi o di progetti unitari, che hanno comportato la realizzazione di aree morfologicamente ordinate e generalmente caratterizzate da una sufficiente dotazione di standard urbanistici.

2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche omogenee. In tali sottozone tutti gli interventi devono essere coerenti con i caratteri del tessuto edificato esistente e devono essere mirati a confermare la qualità degli insediamenti ed a garantire maggiore vivibilità e migliore dotazione di aree attrezzate pubbliche.

3. In tali sottozone sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone "B".

4. Per gli edifici della sottozona "B2" sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;



- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

5. È consentito un incremento volumetrico una tantum non superiore a 30 mq di SU per ogni unità immobiliare senza la creazione di una nuova unità immobiliare.

6. In caso di edifici con più unità immobiliari, l'intervento deve essere accompagnato da un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato.

7. Per gli interventi di ampliamento sono validi i seguenti parametri:

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura massimo (Rc max) | 0,60 |
| Altezza massima (H max) | 7,50 ml ⁽¹⁾ |
| Indice di permeabilità minimo (Ip) | 25% |
| Distanza dai confini | 5,00 ml ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ È altresì consentita l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta, sempre nel rispetto delle distanze, per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

⁽²⁾ È consentita l'edificazione ad una distanza inferiore fino al limite minimo previsto dal Codice Civile, per rispettare l'allineamento del nuovo edificio con gli edifici confinanti su almeno 2 lati, previo il rispetto delle distanze tra i fabbricati. I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante.



CAPO III TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE ECONOMICA: LE ZONE OMOGENEE "D"

Art.63 Disposizioni generali

1. Le zone "D" comprendono quelle parti del territorio destinate ad attività economiche in generale, intendendo con ciò le attività produttive, artigianali, commerciali e/o direzionali, che risultano totalmente o parzialmente edificate e che sono sostanzialmente urbanizzate.

Sono assimilate a zone "D" ai sensi del DM 1444/1968 ss.mm.ii

2. Non sono in alcun modo riconducibili alle attività produttive, quelle legate alla produzione e trasformazione dei prodotti agricoli: per tali attività vigono quindi le norme e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal titolo XI capo VI "nuove costruzioni rurali" delle presenti NTA.

3. Sono considerate funzioni incompatibili:

- la residenza;
- le attività turistico ricettive.

4. È consentito il mantenimento delle attività, di cui al precedente comma, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti NTA; in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

5. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, le zone "D" sono suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate specifiche modalità d'intervento. Esse sono:

- *sottozone D1 consolidate;*
- *sottozone D2 formate in seguito all'attuazione di progetti unitari.*

6. In tutte le sottozone è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio la cui destinazione d'uso sia a diretto servizio delle attività esistenti come locali di deposito, vani per attrezzature tecnologiche, tettoie e pensiline ecc, qualora il fabbricato principale ne risulti sprovvisto o qualora gli annessi eventualmente esistenti siano insufficienti a soddisfare le effettive necessità aziendali, che dovranno essere dettagliatamente ed esaurientemente dimostrate in sede di presentazione del progetto. Tali manufatti non potranno in alcun caso essere destinati allo svolgimento di attività lavorative e dovranno rispettare i parametri urbanistici della sottozona (distanze dai confini, rapporto di copertura, altezze e superficie permeabile) con esclusione dell'indice fondiario. La loro dimensione dovrà essere commisurata alle effettive necessità aziendali e non dovrà in nessun caso superare i limiti del rapporto di copertura massimo previsto nelle sottozone. La realizzazione di tali manufatti è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.64 Sottozone "D1" consolidate

1. Le sottozone "D₁" sono quelle che comprendono le parti del territorio destinate ad attività produttive industriali, artigianali o assimilabili, commerciali e/o direzionali che si sono formate in modo spontaneo senza un progetto unitario preventivo. Tali sottozone, in genere ubicate all'interno o in continuità delle aree prevalentemente residenziali, presentano attività compatibili con le funzioni circostanti e, pertanto, ne è consentito il mantenimento e lo sviluppo.



2. In tali sottozone gli interventi devono essere mirati al miglioramento della qualità degli insediamenti, da ottenere attraverso la riqualificazione ambientale collegata agli interventi di incremento volumetrico degli edifici esistenti.

3. Nelle zone "D1" gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica;
- sostituzione edilizia.

4. Per gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) sono validi i seguenti parametri:

Ampliamento dei fabbricati esistenti

| | |
|---|------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (compresa SUL esistente) | 0,60 mq/mq |
|---|------------|

Demolizione e ricostruzione

| | |
|--|--------------------------------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | a pari SUL del manufatto da demolire |
|--|--------------------------------------|

Parametri generali

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura massimo (Rc max) | 0,50 |
| Altezza massima (H max) | 9,50 ml ⁽¹⁾ |
| Indice di permeabilità minimo (Ip) | 25% |
| Distanza dai confini | 5,00 ml |

⁽¹⁾ In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) indicata al precedente comma può essere elevata fino alla misura minima necessaria

5. Gli interventi edilizi che comportano aumento del carico urbanistico devono comunque soddisfare il fabbisogno di aree per parcheggi, come disciplinato all'art. 21 delle presenti NTA.

6. Al fine di eliminare o attenuare l'impatto sugli ambiti interessati dall'intervento, lungo il perimetro dei lotti devono essere poste a dimora alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo. Le alberature devono essere disposte sul bordo del lotto a costituire una schermatura che mitighi l'impatto visivo delle strutture e favorisca l'abbattimento di eventuali fumi e/o polveri.

Art.65 Sottozone "D2" formate in seguito all'attuazione di progetti unitari

1. Le sottozone "D." sono costituite da tessuti edilizi di recente formazione scaturiti dall'attuazione di piani attuativi o di progetti unitari che hanno comportato la realizzazione di aree morfologicamente ordinate e generalmente caratterizzate da una sufficiente dotazione di standard urbanistici.



2. In tali sottozone tutti gli interventi devono essere coerenti con i caratteri del tessuto edificato esistente, e devono essere mirati a confermare la qualità degli insediamenti e, eventualmente, a garantire una maggiore vivibilità ed una migliore dotazione di aree attrezzate pubbliche.

3. Nelle zone “D2” gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali
- addizione volumetrica, fino ad un massimo di 150 mq di SE;
- sostituzione edilizia. La destinazione d’uso consentita per tale intervento è quella del fabbricato principale di riferimento.

4. Per gli interventi di sostituzione edilizia sono validi i seguenti parametri:

Demolizione e ricostruzione

| | |
|--|--------------------------------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | a pari SUL del manufatto da demolire |
|--|--------------------------------------|

Parametri generali validi per tutti gli interventi

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura massimo (Rc max) | 0,60 |
| Altezza massima (H max) | 9,50 ml ⁽¹⁾ |
| Indice di permeabilità minimo (Ip) | 25% |
| Distanza dai confini | 5,00 ml ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell’edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l’altezza interpiano massima (HMax) indicata al precedente comma può essere elevata fino alla misura minima necessaria

⁽²⁾ È consentita l’edificazione ad una distanza inferiore e/o sul confine per rispettare l’allineamento del nuovo edificio con gli edifici confinanti su almeno 2 lati, previo il rispetto delle distanze tra i fabbricati. I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante. Al fine di eliminare o attenuare l’impatto sugli ambiti interessati dall’intervento, lungo il perimetro dei lotti devono essere poste a dimora alberature costituite da specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo. Le alberature devono essere disposte sul bordo del lotto a costituire una schermatura che mitighi l’impatto visivo delle strutture e favorisca l’abbattimento di eventuali fumi e/o polveri



CAPO IV TESSUTI EDILIZI A PREVALENTE FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA

Art.66 Sottozone "F9" destinate ad attività turistico-ricettive e di ristoro

1. Le sottozone "F9" sono costituite dalle attrezzature turistico-ricettive e/o di ristoro esistenti, comprendenti edifici con le relative aree di pertinenza, che siano ubicate in immobili interamente o prevalentemente destinati a tale utilizzo.

2. In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- turistico-ricettiva;
- commerciale al dettaglio solo a completamento dell'attività principale;
- residenziale solo per soddisfare le necessità abitative del gestore dell'attività.

3. Per gli edifici delle sottozone non diversamente individuati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva
- interventi pertinenziali;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" non superiore al 20% della SE esistente
- sostituzione edilizia con contestuale incremento del 20% della SE esistente.

4. È ammessa l'istallazione di manufatti precari quali gazebi, dehors e similari, necessari per lo svolgimento delle attività presenti. Tali manufatti dovranno avere carattere provvisorio e limitato nel tempo (stagionale), e la richiesta di istallazione dovrà essere accompagnata dalla dimostrazione delle effettive esigenze funzionali e dalla data di istallazione e di rimozione.

Tali manufatti dovranno altresì rispettare le seguenti dimensioni:

- superficie massima mq 50; altezza alla gronda ml 2,40.

Le aree turistico ricettive di nuova previsione sono soggette a specifiche schede norma.

Art.67 Aree destinate a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del TU di pertinenza degli edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Sono quelle zone destinate al mantenimento, al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati, rilevanti per dimensione o per dotazione vegetazionale o di particolare interesse per costituire corridoi ecologici di valenza urbana.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria della zona dove sono collocate.

3. In queste sottozone non è consentita la realizzazione di qualsiasi opera che implichi la creazione di volumi abitabili o comunque utilizzabili per usi non direttamente connessi con il verde.

4. È ammessa la realizzazione di opere e manufatti pertinenziali alla residenza, quali autorimesse, manufatti accessori o piccole attrezzature sportive private ad uso familiare, purchè siano preventivamente rimossi gli eventuali manufatti incongrui e precari eventualmente esistenti e purchè le aree di verde privato siano direttamente collegate con l'abitazione esistente.



TITOLO XI – TERRITORIO RURALE

Art.68 Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale così come definito dall'art. 64 della LR 65/2014 è costituito dalle aree situate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4, ivi compresi i tessuti storici o storicizzati (nuclei storici) in territorio aperto e le aree che ospitano funzioni agricole o ad esse connesse, oltre ad alte aree che pur ospitando funzioni non agricole non costituiscono territorio urbanizzato. Tali zone sono indicate nelle tavole del Piano Operativo e sono assimilabili alle zone omogenee di tipo "E" ai sensi del DM 1444/68.

2. Per queste zone l'obiettivo principale del PO è il mantenimento ed il potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.

3. In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico e della stratificazione storica, sotto forma di paesaggio agrario. Il permanere delle attività agricole deve garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, nonché le tradizioni culturali e sociali.

4. Il PO intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

5. Il PO, in coerenza con le indicazioni del PS individua le seguenti sottozone:

- *Sottozone "E1" - Aree per la produzione esclusivamente agricola;*
- *Sottozone "E2" - Aree prevalentemente agricole;*
- *Sottozone "E3" - Aree agricole di margine;*
- *Sottozone "E4" - Aree agricole integrate degli insediamenti di alta collina e montagna;*
- *Sottozone "E5" - Aree boscate e prati pascoli;*
- *Sottozone "E6" - Aree di riconversione naturale;*
- *Sottozone "E7" - Aree di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica;*
- *Sottozone "E8" - Area golenale;*
- *Sottozone "E9" - Aree per attività estrattive.*

6. Le attività consentite, che non devono comportare effetti nocivi, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio e del paesaggio.

7. Sono considerate attività agricole:

- a. quelle previste dall'art. 2135 del CC;
- b. la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
- c. la silvicoltura;
- d. la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco;
- e. il vivaismo forestale in campi coltivati;



- f. gli allevamenti zootecnici;
 - g. gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - h. quelle qualificate come agricole da disposizioni normative.
8. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (DPGR 63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti" economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali.
9. Sono considerate funzioni incompatibili con il territorio rurale:
- le attività industriali e artigianali;
 - le attività commerciali al dettaglio riferite alle medie strutture di vendita;
 - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
10. Sono ammesse le seguenti articolazioni se riportate nelle Tavv. 02A, 02B e/o quando esplicitamente previste dalle presenti NTA:
- le attività estrattive;
 - gli impianti tecnici e tecnologici.
11. È consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.
12. È consentito il mantenimento delle attività di cui al precedente comma 9 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti NTA; in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.



CAPO I LE ZONE OMOGENEE "E"

Art.69 Sottozone "E1" per la produzione esclusivamente agricola

1. Le sottozone "E1" corrispondono alle aree per la produzione esclusivamente agricola e sono individuate nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.
2. Tali sottozone corrispondono alle aree a maggiore potenzialità agricola del territorio comunale e, pertanto, il PO ne promuove l'utilizzo consentendo tutte le azioni che incentivano la produzione agricola e le necessità anche edificatorie ad essa connesse.
3. In tali sottozone è consentita l'edificazione dei fabbricati ad uso prevalentemente agricolo secondo le modalità di cui al titolo XI capo VI "*nuove costruzioni rurali*" sia per gli imprenditori agricoli che per chi svolge attività agricola amatoriale, purchè sia data dimostrazione della completa utilizzazione di altri manufatti di proprietà eventualmente già presenti e dell'esigenza di realizzare nuovi fabbricati. Tale intervento non deve in alcun modo comportare la realizzazione di nuove strade, deve essere realizzato nel rispetto delle regole insediative e tipologiche di cui all'art. 83 delle presenti NTA. I nuovi edifici devono essere ubicati in prossimità di altri centri aziendali o edifici preesistenti, anche se di proprietà diverse; qualora non siano presenti edifici preesistenti, i nuovi edifici devono essere ubicati in prossimità di viabilità esistenti. In tali sottozone, qualora sia prevista la realizzazione di annessi per una SE aggiuntiva maggiore a mq 500 o la trasformazione sostanziale dello stato dei luoghi di aree superiori a 1 ha, il PADMAA assume valenza di piano attuativo.

Art.70 Sottozone "E2" prevalentemente agricole

1. Le sottozone "E2" corrispondono alle Aree prevalentemente agricole individuate nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.
2. Tali sottozone corrispondono alle aree caratterizzate da potenzialità agricola intermedia e/o interessate da altre funzioni con prevalenza di quella residenziale e, pertanto, il PO privilegia il mantenimento e lo sviluppo della produzione agricola unitamente al permanere delle altre funzioni, considerate quali elementi integrativi dell'economia dei luoghi.
3. In tali sottozone, all'interno delle aree di pertinenza del centro aziendale (esistente all'entrata in vigore del presente PO o di nuova formazione) e ad esclusione delle aree interessate da terrazzamenti e ciglionamenti e sui crinali, è consentita l'edificazione di tutti i fabbricati ad uso prevalentemente agricolo di cui al capo VI "*nuove costruzioni rurali*" ad eccezione di nuovi edifici ad uso abitativo.
4. Gli interventi di nuova realizzazione sono consentiti a condizione che sia data dimostrazione della completa utilizzazione di altri manufatti di proprietà eventualmente già presenti e dell'esigenza di realizzare nuovi fabbricati. Tali interventi non devono in alcun modo comportare la realizzazione di nuove strade, deve essere realizzato nel rispetto delle regole insediative e tipologiche di cui all'art. 83 delle presenti NTA. I nuovi edifici devono essere ubicati in prossimità di altri centri aziendali o edifici preesistenti, anche se di proprietà diverse; qualora non siano presenti edifici preesistenti, i nuovi edifici devono essere ubicati in prossimità di viabilità esistenti. In tali sottozone, qualora sia prevista la realizzazione di annessi per una SE aggiuntiva maggiore a mq 500 o la trasformazione sostanziale dello stato dei luoghi di aree superiori a 1 ha, il PADMAA assume valenza di piano attuativo.

**Art.71 Sottozone “E3” agricole di margine**

1. Le sottozone “E3” corrispondono alle Aree agricole di margine individuate nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.
2. Tali sottozone corrispondono alle aree che per limitazioni fisiche, per frammentazione o stretta connessione agli insediamenti esistenti non sono adatte ad una agricoltura di produzione, ma il cui mantenimento è importante per ragioni programmatiche, di tutela storica o paesaggistica, geomorfologica e idrogeologica, di biodiversità, ecc. In tali sottozone pertanto il PO ritiene prioritario il mantenimento del suolo in assetto agrario e il suo governo.
3. In tali sottozone, all’interno delle aree di pertinenza del centro aziendale (esistente all’entrata in vigore del presente PO) e ad esclusione delle aree interessate da terrazzamenti e ciglionamenti e sui crinali, è consentita l’edificazione di tutti i fabbricati ad uso prevalentemente agricolo per una SE aggiuntiva non superiore a mq. 300 ad eccezione di nuovi edifici ad uso abitativo ed agli essiccatoi del tabacco.
4. Gli interventi di nuova realizzazione sono consentiti a condizione che sia data dimostrazione della completa utilizzazione di altri manufatti di proprietà eventualmente già presenti e dell’esigenza di realizzare nuovi fabbricati. Tale intervento non deve in alcun modo comportare la realizzazione di nuove strade, deve essere realizzato nel rispetto delle regole insediative e tipologiche di cui all’art. 83 delle presenti NTA. I nuovi edifici devono essere ubicati in prossimità di altri centri aziendali o edifici preesistenti, anche se di proprietà diverse; qualora non siano presenti edifici preesistenti, i nuovi edifici devono essere ubicati in prossimità di viabilità esistenti.

Art.72 Sottozone “E4” agricole integrate degli insediamenti di alta collina e montagna

1. Le sottozone “E4” corrispondono alle Aree agricole integrate degli insediamenti di alta collina e montagna individuate nelle Tavv. 02A, 02B del Piano Operativo.
2. Le sottozone “E4” corrispondono alle aree residue strettamente connesse agli insediamenti accentrati di queste parti di territorio. La loro conservazione è strategicamente da perseguire per la tutela dell’identità degli insediamenti di riferimento.
3. Il PO consente la realizzazione dei manufatti necessari al pieno svolgimento delle pratiche orticola ed agricola residuale, oltre a quelli necessari per rispondere alle diverse necessità anche accessorie degli insediamenti.
4. In tali sottozone, all’interno delle aree di pertinenza del centro aziendale esistente e ad eccezione dei crinali, è consentita l’edificazione di tutti i fabbricati ad uso agricolo per una SE aggiuntiva non superiore a mq. 200 di SE, ad eccezione di nuovi edifici ad uso abitativo.

Art.73 Sottozone “E5” boscate e prati-pascoli

1. Le sottozone “E5” corrispondono alle Aree le aree di gestione finalizzata del patrimonio boschivo individuate nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.
2. Tali aree comprendono tutte le aree boscate del territorio comunale oltre alle aree intercluse da boschi con funzione di prato-pascolo.
3. Qualora all’interno delle sottozone siano ricomprese aree di dimensione superiore a 1 ha che non corrispondono alla definizione ed ai requisiti di bosco di cui all’art. 3 della LR 39/2000, su tali aree si applica la disciplina di cui all’art. 72 delle presenti NTA.
4. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi gli interventi previsti dalla LR 39/2000 nonché la promozione dell’uso collettivo della risorsa ambientale mediante la



realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.).

5. Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree, tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art. 12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR.

Sono in ogni caso sempre ammessi di interventi di cui all'art. 18.

6. In tali sottozone si applicano le norme di cui al Regolamento Forestale della Provincia di Arezzo.

7. In tali sottozone sono da prevedere, anche mediante PADMAA, interventi di conservazione attiva delle risorse vegetazionali finalizzati a migliorarne l'assetto in senso ecologico e naturalistico. Per questi interventi deve comunque essere dimostrata la compatibilità ed efficacia attraverso specifici elaborati.

8. Gli interventi sull'assetto vegetazionale devono essere comunque autorizzati e indirizzati dalla competente Autorità forestale.

Art.74 Sottozone "E6" di riconversione naturale

1. Le sottozone "E6" corrispondono alle aree di riconversione naturale individuate nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.

2. Tali sottozone corrispondono alle aree nelle quali i segni dell'abbandono del territorio agricolo sono in situazione di irreversibilità e quelle che, per condizioni di limitazione fisica, sono assolutamente inadatte all'agricoltura e necessitano di sistemazioni a maggiore garanzia di tutela idrogeologica e geomorfologica. In queste aree devono essere effettuati interventi di naturalizzazione programmata, attraverso l'introduzione di specie arboree e arbustive di quelle localmente diffuse, da eseguire secondo le linee guida e le metodologie fissate dall'APAT e dalla Regione Toscana ne "I principi e linee guida per l'ingegneria naturalistica".

3. In queste aree è esclusa la realizzazione di nuovi edifici, anche di tipo precario.

Art.75 Sottozone "E7" di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica

1. Le sottozone "E7" sono le aree localizzate principalmente nei fondovalle dove la rete ecologica attuale risulta insufficiente ad un equilibrato sviluppo della biodiversità individuate nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.

2. Gli obiettivi del PO per tali aree sono l'incremento ed il potenziamento dei canali della rete ecologica, la tutela delle aree e dei canali esistenti e la riqualificazione e il completamento delle lacune strutturali compromettenti la funzionalità del sistema, attraverso l'introduzione di specie arboree e arbustive analoghe a quelle localmente diffuse, da eseguire secondo le linee guida e le metodologie fissate dall'APAT e dalla Regione Toscana ne "I principi e linee guida per l'ingegneria naturalistica". Tali interventi potranno essere realizzati da soggetti pubblici o privati.

3. In queste aree è esclusa la realizzazione di nuovi edifici rurali anche di tipo precario e l'ampliamento degli edifici esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso.

**Art.76 Sottozone “E8” area golenale**

1 L’area golenale del Tevere rappresenta una porzione di territorio caratterizzata da singolarità naturale, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica. Tale ambito è individuato nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* del Piano Operativo.

2. Le qualità ambientali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono l’ambito di cui al presente articolo idoneo ad una frequentazione finalizzata al tempo libero, ad attività ricreative, ad attività motorie all’aria aperta anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora, alla visibilità delle emergenze storico-ambientali, all’osservazione e studio dei fenomeni naturali.

3. All’interno di tale ambito di reperimento devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere;
- la viabilità vicinale e podereale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali.

4. Nel patrimonio edilizio esistente sono ammesse in particolare le seguenti attività:

- residenza;
- attività agricole;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- attrezzature di interesse comune.

5. Le attività di cui al precedente comma 4 sono subordinate al parere favorevole dell’autorità idraulica.

6. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del PO risultino in contrasto con le destinazioni d’uso consentite possono essere oggetto, esclusivamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

7. Per gli altri edifici esistenti compatibili con le destinazioni d’uso previste sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa.

Art.77 Sottozone “E9” attività estrattive

1. Le sottozone “E9” sono individuate come giacimenti potenziali nel Piano Regionale Cave approvato con DCR n. 47 del 21/07/2020, recepiti come giacimenti nel PS così come previsto dall’art. 22 comma 10 della Disciplina di Piano del PRC.

2. Rispetto alle previsioni del PRC, previa esecuzione degli opportuni approfondimenti, sono stati definiti scostamenti non superiori al 10% della superficie del giacimento (art. 22 comma 5 della Disciplina di Piano del PRC).

3. Per tali aree, nelle more dell’adeguamento del PO al PRC ai sensi dell’art. 21 dello stesso, sono consentite le sole attività e destinazioni che non compromettono lo sfruttamento futuro della



risorsa mineraria disciplinate dagli articoli: 134, comma 1, lettere h), i), l); 135 comma 2 lettere a), b), c), d), e-bis) e-ter), g), h), i); 136 e 137 della LR 65/2014.

4. Per l'esercizio dell'attività estrattiva già autorizzata in aree non riconfermate come giacimenti dal PRC è consentito il completamento del progetto comprensivo del recupero ambientale, anche mediante ricorso alla proroga di cui all'art. 20 della LR 35/2015 e s.m.i.

5. Sono altresì ammesse varianti progettuali motivate con esigenze di tutela e sicurezza dei lavoratori ferme restando volumetrie e tempistiche contenute nell'atto autorizzativo vigente.



CAPO II SISTEMA INSEDIATIVO EXTRAURBANO

Art.78 Nuclei storici

1. Il PO individua nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* i nuclei storici che corrispondono all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico costituenti la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale. Sono i tessuti storici meno trasformati che hanno mantenuto una forte identità grazie al permanere della residenza stabile che li rende tutt'oggi luoghi vivi e privi di situazioni di degrado legate all'abbandono.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di conservazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie.
3. I nuclei, individuati negli elaborati grafici sono di seguito elencati:
 - Ns01 Bagnolo Il
 - Ns02 Viaio
 - Ns03 Toppole
 - Ns04 Verazzano
 - Ns05 Tortigliano
 - Ns06 Poggiolo - Upacchi
 - Ns07 Catigliano
 - Ns08 Barliano
4. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati.
5. Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso deve essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.
6. Tali tessuti sono assimilati alla zona "A" e, pertanto, si rimanda integralmente all'art. 56 delle presenti NTA per quanto riguarda destinazioni d'uso e interventi ammessi.

Art.79 Altri nuclei del territorio rurale

1. Il PO individua nelle Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale* le aree localizzate nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.
2. Tali aree, sono di seguito elencate:
 - An01 Mocaia
 - An02 Galbino
 - An03 Il Chiuso
 - An04 Mulino di Catorcio
 - An05 Tavernelle
 - An06 Albiano
 - An07N Valdigatti Nord



3. Aree produttive -artigianali nel territorio rurale

Il Piano Operativo individua le seguenti aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi artigianali. In questi fabbricati, il piano, persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle aziende insediate nel territorio.

- An01 Mocaia
- An04 Mulino di Catorcio
- An07N Valdigatti Nord
- An07S Valdigatti Sud

Sono considerate funzioni incompatibili:

- la residenza;
- le attività turistico ricettive.

È consentito il mantenimento delle attività non compatibili esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti NTA; in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

In tali aree gli interventi devono essere mirati al miglioramento della qualità degli insediamenti, da ottenere attraverso la riqualificazione ambientale collegata agli interventi di incremento volumetrico degli edifici esistenti.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;

An01 - Mocaia: in tale area sono ammessi interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia con un incremento massimo del 30% della SE esistente alla data di adozione del presente PO. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti.

An04 - Mulino di Catorcio: in tale area sono ammessi interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino ad un massimo di 200 mq con un'altezza massima di 6 m.

In nuovi volumi realizzati possono derogare le altezze massime per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva.

4. Attrezzature nel territorio rurale

Il Piano Operativo individua le seguenti aree del territorio rurale occupate da attrezzature esistenti a gestione comunale o privata. In queste aree il piano persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle attività insediate nel territorio.

- An02 Galbino
- An03 Il Chiuso
- An05 Tavernelle

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;



- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali

An02 Galbino - An03 Il Chiuso: In tali aree sono ammessi interventi di addizione volumetrica “una tantum” fino ad un massimo di 100 mq e un’altezza massima di 4,5 m.

5. Attività turistico ricettive nel territorio rurale

L’area **An06 Albiano** è disciplinata dal piano attuativo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2017 e convenzionato.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo privato, con un’ampia dotazione di servizi: albergo, centro congressi, attrezzature sportive, centro benessere, servizi e attrezzature sanitarie e socio-sanitarie, da attuarsi anche mediante il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dei piccoli borghi di Albiano e di Mulinaccio.

Per tale area vale la disciplina del piano attuativo e le indicazioni del verbale della seduta della conferenza paesaggistica del 14.15.2020 a sensi dell’art. 23 della disciplina di PIT/PPR

Art.80 Interventi di cui alla Conferenza di Copianificazione (art. 25 LR 65/2014)

1. Il PO individua le previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo ubicate all’esterno del territorio urbanizzato, così come definito ed individuato nella Tavv. 02A, 02B *Disciplina del territorio rurale*.

2. La Conferenza di Copianificazione, nella seduta del 26/02/2019 e del 01/04/2019, ha ritenuto le stesse conformi con quanto previsto all’art. 25 della LR 65/2014.

3. Tali previsioni, di seguito elencate, sono disciplinate nelle schede di cui al Doc.04 *Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*.

- Area Castello di Sorci (scheda norma F.9.1.1);
- Cantiere del Carnevale (scheda norma Gs2);
- Completamento artigianale in località Valcelle di San Lorenzo (scheda norma D4.1.2)
- Struttura turistico-ricettiva in località Preconne (scheda norma F9.4.1)
- Area sportivo-ricreativa “Poggio di Gnaccarino” (scheda norma F9.10.2)
- Centro polifunzionale in località Bagnaia (scheda norma F9.12.1)

CAPO III ELEMENTI DA TUTELARE E VALORIZZARE

Art.81 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione

1. In tutte le sottozone e per ogni tipo d’intervento, con particolare riferimento agli interventi di miglioramento ambientale previsti dai PADMAA o per gli interventi di demolizione e ricostruzione ove consentiti, dovranno obbligatoriamente essere seguite le seguenti regole generali mirate alla salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio agrario.

- manutenzione della viabilità pubblica minore;
- manutenzione della viabilità podereale;
- interventi di adeguamento e miglioramento della viabilità esistente per favorire la percorribilità ciclo-pedonale;



- controllo e riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali;
- manutenzione e ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi) evitandone in ogni caso la chiusura o altre alterazioni sostanziali che ne compromettano la funzionalità;
- divieto di modifica e di alterazione del sistema scolante esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, (in particolare muri a secco, terrazzamenti e ciglionamenti) o la loro sostituzione con opere di pari efficacia nella regimazione delle acque, quando non abbiano più un valore paesaggistico e storico-culturale;
- realizzazione di interventi a tutela degli alberi notevoli di diametro maggiore di 20 cm in forma di filari o isolati, con particolare riferimento al divieto del taglio di alberature di grandi dimensioni, pur nel rispetto della pubblica incolumità;
- protezione e manutenzione dei boschi poderali, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
- mantenimento di colture tradizionali (quale ad esempio la vite maritata);
- piantumazione di siepi di essenze tipiche della zona lungo le strade;
- piantumazione di alberi di essenze tipiche della zona anche in forma isolata a segnalare i confini e gli snodi territoriali (quali ad esempio gli incroci stradali o le emergenze architettoniche e/o funzionali);
- mantenimento della maglia agraria tradizionale.

Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo dovranno farsi carico di garantire l'efficienza delle opere di deflusso delle acque, provvedendo al ripristino della loro funzionalità nel caso di alterazione.

In particolare dovranno inoltre essere seguite le seguenti limitazioni:

- è vietata l'interruzione e/o l'impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- è vietata la lavorazione del terreno a meno di ml 1,50 dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda, da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti;
- è fatto obbligo che tali fasce siano regolarmente mantenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita di efficienza per erosione del suolo.

Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo dovranno farsi carico di garantire la manutenzione e la percorribilità della viabilità pubblica e di uso pubblico, provvedendo al ripristino della SU funzionalità nel caso di alterazione.

In particolare dovranno inoltre essere seguite le seguenti limitazioni:

- è vietata l'interruzione e/o l'impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- è vietata la lavorazione del terreno a meno di ml 1,50 dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda, da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti;
- è fatto obbligo che tali fasce siano regolarmente mantenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del



materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita di efficienza per erosione del suolo.

Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo dovranno farsi carico di garantire la manutenzione e la percorribilità della viabilità pubblica e di uso pubblico, provvedendo al ripristino della SU funzionalità nel caso di alterazione.

A tal fine è vietata la lavorazione del terreno a distanza inferiore a ml 1,00 dal confine stradale.

Art.82 Sistemazioni agrarie tradizionali

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi.

2. Il PO in conformità al PIT/PPR, tutela le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni:

- si deve mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
- sono possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.

3. Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, possono essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico ambientale.

4. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificatamente dal PO, sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

Art.83 Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore

1. Le strade bianche, i sentieri, le strade vicinali ed i percorsi poderali costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.

Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.



2. Il Piano Operativo individua nella Tav.05A/B - *Aree Naturali protette, percorsi di fruizione lenta del paesaggio e infrastruttura turistica* tratti esistenti e tratti di nuova realizzazione frutto della previsione progettuale e della redigenda riqualificazione delle strade vicinali.

3. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

4. Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:

- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
- in presenza di pendenze molto elevate.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui, devono essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità, volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico; i progetti devono tenere conto della maggiore sicurezza e accessibilità, del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti.

6. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi piano altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.

7. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Gli eventuali nuovi percorsi devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale.

Art.84 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici

1. Il PO riconosce l'ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8B del PIT/PPR. Tale ambiti, individuati con apposito segno grafico nelle Tavv. 02A, 02B in scala 1:10.000, includono oltre i nuclei storici le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario.

2. Per tutti gli interventi all'interno di tali ambiti valgono le seguenti prescrizioni generali:

- deve essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;



- devono essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- devono essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- deve essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- devono essere mantenuti i con visivi (panorami e skylines);
- le nuove volumetrie devono essere armoniche per forma, dimensioni e orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio devono essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non devono compromettere l'integrità della percezione visiva garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3. Per gli edifici presenti nell'ambito e classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA con le seguenti eccezioni:

- Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e gli interventi e manufatti pertinenziali, mentre sono sempre ammesse le opere che non hanno rilevanza edilizia;
- Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni;
- Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani e l'introduzione di nuovi elementi di collegamento verticale, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

4. Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva del tipo a);
- interventi pertinenziali;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- interventi necessari all'installazione di elementi tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

5. Non sono consentite le autorimesse interrato e seminterrato.

6. Negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici non sono ammessi:

- gli interventi di nuova edificazione rurale ad uso abitativo. L'eventuale realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite P.A.P.M.A.A. è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto; non sono in ogni caso ammessi nuovi essiccatori di tabacco;
- la realizzazione di annessi non collegabili alle superfici fondiari che non necessitano di P.A.P.M.A.A.;



- l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie.

7. Gli interventi devono prevedere il mantenimento di percorsi, camminamenti, passaggi, accessi storici ai centri e nuclei e relative opere di arredo.

Art.85 Disciplina delle aree di tutela paesistica

1. Il PO individua nelle Tavv. 02A, 02B i perimetri delle aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici e degli aggregati in ambito extraurbano. Obiettivo generale del PO per queste aree è la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi e la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti di riferimento, da perseguire anche attraverso il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola, intesa quale elemento che contribuisce in modo significativo alla conservazione del grado di valore di tali aree.

2. Di seguito si riporta l'elenco delle aree di tutela:

- *area di tutela degli aggregati;*
- *area di tutela delle ville;*
- *area di tutela degli edifici specialistici;*
- *area di tutela delle strutture urbane.*

3. Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA.

4. Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- interventi necessari all'installazione di elementi tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

5. In tali aree sono consentiti gli interventi della sottozona del territorio rurale interessata, con le seguenti limitazioni:

- non siano realizzati nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- non siano realizzati nuovi essiccatoi del tabacco posti al di fuori di aree di pertinenza dei;
- i nuovi annessi dovranno essere realizzati esclusivamente nelle pertinenze dei centri aziendali esistenti in aree che non compromettano la percezione dell'aggregato o del manufatto che ha originato l'ambito di tutela e non potranno superare i 350 mq di SE e l'altezza max di 6,00 ml, per gli essiccatoi l'altezza max è di ml 8.
- i nuovi annessi dovranno essere realizzati con le seguenti prescrizioni tipologiche:
 - la progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione



dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'orientamento, i rapporti con gli eventuali annessi minori;

- per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante;
- nel rapporto tra pieni e vuoti, le bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme, proporzioni e materiali tradizionali;
- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25 %;
- per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in cotto tipo coppi ed embrici;
- per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona; in alternativa è consentita la realizzazione di pareti in pietra locale faccia a vista;
- per gli infissi esterni così come per gli eventuali scuri e persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici;
- per i canali di gronda e per i discendenti è previsto l'impiego di elementi in lamiera di rame.

6. Nelle sottozone dove sono consentiti, gli annessi per l'agricoltura amatoriale ammissibili sono unicamente quelli per i fondi con superficie superiore a 10.000 mq.

7. Nelle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici gli annessi di cui al comma 5 sono consentiti solo per gli imprenditori agricoli professionali e solo nel caso in cui la villa svolga la funzione di centro aziendale e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi fuori dell'area di pertinenza.

Art.86 Area demaniale di Ponte alla Piera

1. Il Piano Operativo individua nella Tav. 02A le aree e i fabbricati di proprietà demaniale destinate alla realizzazione ed al potenziamento di strutture complementari al turismo di cui al Progetto Integrato redatto dalla Comunità Montana, che interessa il "Sistema dei parchi della Valtiberina Toscana" e che è finalizzato alla valorizzazione del territorio rurale e delle sue principali risorse storiche, culturali e ambientali.

2. Obiettivo del progetto è il recupero del patrimonio ambientale, territoriale ed edilizio mediante l'introduzione di attività economiche e culturali compatibili con i caratteri del luogo da perseguire attraverso la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

Parte del progetto è stato realizzato, attraverso il recupero dei complessi denominati "Cerreto" e "La Fabbrica" destinato a Centro Visita della Riserva Naturale dei Monti Rognosi ed a Centro di Educazione Ambientale.

3. Le funzioni ammissibili, espresse in dettaglio nel Progetto Integrato, sono quelle agricole (con particolare riferimento all'allevamento del bestiame), culturali, di commercio (con particolare



riferimento alla ristorazione e alla vendita di prodotti locali), di ricettività e di residenza funzionale alla conduzione.

4. In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dal Progetto Integrato, sia da parte di soggetti privati che pubblici, secondo le modalità specificatamente definite in tale strumento purchè compatibili con gli obiettivi generali e le prescrizioni del presente Piano.

In tale sottozona sono altresì consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio mirati alla sua completa utilizzazione quale elemento centrale per il territorio e per la sua fruibilità turistica.

5. Sul patrimonio edilizio esistente sono individuate le seguenti attività:

- Cerreto - I 4 scheda 1C1: : struttura ricettiva e di ristoro (Locanda del Viandante);
- La Fabbrica – I 3 scheda 4C4: centro visita della Riserva e centro di educazione ambientale;
- Mafucio – I 2 scheda 41C11: centro ippoturistico e stazione di posta per cavalli. A tal fine è consentita la realizzazione di strutture di ricovero degli animali in misura strettamente necessaria al soddisfacimento delle esigenze funzionali. Tali strutture dovranno presentare elementi strutturali e di tamponatura in legno;
- Pieve Vecchia (Pievaccia) – I 2 scheda 37E2: struttura polivalente per la conoscenza della cultura locale. È ammessa l'attività di vendita dei prodotti tipici locali;
- Valle di Sopra – I 3 scheda 1C1: struttura ricettiva (ostello) e sala polivalente;
- Valle di Mezzo – I 3 scheda 2C2: struttura ricettiva (appartamenti per vacanze). Negli spazi contigui al complesso potrà essere realizzata un'area attrezzata per i camper;
- Valle di Sotto – I 3 scheda 3C3: fattoria didattica, con particolare riferimento alle attività zootecniche ed alle attività di trasformazione dei prodotti primari, sala polivalente;
- È inoltre prescritto il recupero ed il mantenimento delle colture tradizionali e il ripristino delle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali tradizionali (terrazzamenti e ciglionamenti) e delle sistemazioni idrauliche storiche.
- Loggiano – I 2 scheda 3C2: struttura ricettiva (appartamenti per vacanze).

6. Negli edifici esistenti classificati RV, V, SV e CA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA per tutti gli altri valgono le disposizioni di cui agli art. 91 *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*.

7. Gli interventi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche, materiali e forme analoghe a quelle dei fabbricati esistenti. Al fine di enfatizzare il valore divulgativo delle strutture, sono da preferire interventi di recupero che utilizzino materiali e tecnologie di "bioarchitettura", anche utilizzando tecniche sperimentali ed innovative. Inoltre nelle aree di pertinenza degli edifici, è ammessa la realizzazione dei manufatti pertinenziali necessari per lo svolgimento di attività didattiche all'aperto.

8. All'interno della area sono altresì ricomprese due aree di interesse archeologico, che rappresentano un'elevata testimonianza storica del luogo, con particolare riferimento all'attività mineraria e alle strutture difensive del Castello di Fatalbecco. Tali aree sono interessate dal "Progetto Archeologico dell'area dei Monti Rognosi", redatto a cura della Comunità Montana. Il progetto è suddiviso in 4 lotti, mirato alla fruibilità pubblica e alla musealizzazione dei siti archeologici:

- riqualificazione dell'area mineraria tra il Sovara e il Cerfone, con i ruderi della Fonderia lorenese;



- riqualificazione dell'area mineraria alla foce del Cerfone, ove permangono tracce di due fonderie e insediamenti ottocenteschi;
- recupero dell'antica strada che dalla Fonderia conduceva i lavoratori alle gallerie minerarie, con la messa in sicurezza di alcune gallerie;
- riqualificazione del Poggio di Castiglione.

9. Data l'importanza che tale progetto riveste per la creazione di poli di interesse turistico e culturale, il Piano Operativo assume come prescrittivi i contenuti del Progetto Archeologico e pertanto qualsiasi modifica che comporti una revisione degli obiettivi strategici di tale progetto dovrà essere approvata con le procedure previste per le varianti allo strumento .

Art.87 Ex campo di internamento di Renicci

1. All'interno del perimetro dell'ex campo di internamento di Renicci, in aggiunta alle tutele previste per gli edifici riconosciuti come originali dalla schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore ambientale e culturale, è prescritto un assetto degli spazi esterni funzionali alla lettura del presumibile perimetro dell'ex Campo di internamento.
2. Sono vietate le trasformazioni della rete stradale vicinale nonché di tutti gli elementi riconducibili all'impianto dell'ex Campo.
3. Le piantumazioni di alberature e siepi, da attuarsi all'interno dei resedi privati, all'interno delle aree agricole ed in fregio alle viabilità pubbliche e vicinali, devono ricalcare l'assetto planimetrico dell'ex Campo, al fine di costituire la memoria dei luoghi attraverso un'infrastruttura lineare verde di forma "leggera".
4. Ogni proposta di trasformazione che coinvolga l'aspetto esteriore dei luoghi deve essere accompagnata da una verifica di non interferenza con gli elementi riconducibili all'impianto originale dell'ex Campo di internamento.



CAPO IV INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.88 Disposizioni generali

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti devono essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza.

2. Negli interventi di recupero si devono eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

3. Negli interventi edilizi si deve comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
- parapetti in cemento armato a vista;
- intonaci in malta di cemento;
- persiane in alluminio anodizzato verniciato;
- avvolgibili e rotolanti;
- canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo;
- terrazza a sbalzo o a tasca;
- scale esterne.

4. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere, ove possibile, a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

5. Le disposizioni di seguito indicate si applicano alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi in zona agricola ovvero ad interventi di ristrutturazione dei manufatti esistenti, a prescindere dalla destinazione d'uso ad essi attribuita:

- per gli edifici ad uso abitativo non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro, balconi aggettanti, terrazze a tasca ovvero ricavate nelle falde del tetto. La dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;
- logge o porticati, non rientranti tra gli interventi e i manufatti pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti NTA, possono essere realizzati su un unico fronte, in mattoni o pietra a faccia vista ovvero in muratura intonacata o legno, limitata a una sporgenza massima di 2,00 ml;
- la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria;
- non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti in ecopietra sui prospetti principali degli edifici, nonché l'impiego di materiali plastici o intonaci al quarzo;
- le coloriture degli intonaci e degli elementi architettonici (infissi, ecc.) devono essere tipici della tradizione locale e degli edifici o manufatti storici o storicizzati eventualmente presenti all'interno dell'ambito di riferimento;



- la copertura deve essere a falde, realizzata con tegole o tegole e coppi e pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna aventi linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenza alla gronda massimo di 0,70 ml.

I nuovi edifici dovranno svilupparsi al più su due piani, rispettando un'altezza massima non superiore a 6,5 m. Non è consentita la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti.

6. Sostituzione edilizia

Nel territorio rurale la sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è eseguita con contestuale incremento di volumetria, calcolata per un massimo del 30% della Superficie Edificata esistente. I manufatti primitivi oggetto di sostituzione debbono essere completamente rimossi e le superfici di sedime, conseguenti alle demolizioni, debbono essere sistemate a livello di riqualificazione ambientale.

La sostituzione edilizia è ammessa fino ad un massimo di 200 mq di SE esistente con la costituzione di non più di tre unità abitative e una dimensione minima dell'alloggio pari a 70 mq di SU. Ove non diversamente specificato nella disciplina di zona, l'altezza massima dell'edificio ricostruito non può superare m 6,50.

Nel territorio rurale, limitatamente alle aree agricole di cui alle sottozone E1, E2 ed E3 e fermi restando i presupposti delle norme che la disciplinano, la sostituzione edilizia può avvenire anche con diversa collocazione, entro la distanza massima di 200 ml dai manufatti oggetto di demolizione.

Qualora il richiedente disponga di più manufatti da sostituire, dovranno essere privilegiati quelli che versano in stato di maggiore degrado, valutato nel contesto ove insistono e con riferimento all'armonia del tessuto edificato.

La nuova collocazione dovrà in ogni caso sempre avvenire in prossimità di altri insediamenti residenziali consolidati senza che si rendano necessari interventi di urbanizzazione, se non di mero adeguamento delle esistenti.

Nei casi di interventi di sostituzione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione esistenti ed eventualmente adeguate, sarà completamente a carico dei proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili serviti.

Gli interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, ai sensi della norma citata al precedente punto, debbono essere realizzati nel rispetto delle migliori tecniche operative valutate dall'ufficio comunale competente.

Gli interventi sopra descritti sono da intendersi "una tantum". Ai volumi realizzati con trasferimento in aggregazione non si applica l'intervento di addizione volumetrica.

Art.89 Usi compatibili

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del comune di Anghiari valgono le seguenti prescrizioni, fatte salve le limitazioni stabilite dalla normativa sovraordinata e fermo restando il rispetto degli obblighi sottoscritti:

- per gli edifici a destinazione d'uso agricola gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, nei limiti d'intervento disciplinati dal precedente art. 88;



- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio pubbliche e le attività direzionali e di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale;
- per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attività di servizio pubbliche, gli studi professionali, laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale;
- per gli edifici strumentali agricoli ed ex agricoli è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attività di servizio pubbliche, studi professionali, laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento;
- per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale (quali ex opifici, capannoni, magazzini) sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto, attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della LR 65/2014.

2. Nel caso di interventi di recupero per attività turistico-ricettive sono compatibili anche:

- gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche;
- gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

Art.90 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Negli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, non classificati RV, V, SV e CA per i quali valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA e sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso, in assenza di programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) m), 1 bis e del comma 2 dell'art. 71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

- a. il ripristino di edifici, o parti di esso, crollati o demoliti è consentito nei limiti e nelle modalità prescritte dall' art. 16 delle presenti NTA;
- b. gli interventi di sostituzione edilizia possono prevedere un incremento della SE esistente pari al 30% della SE esistente;
- c. gli interventi di addizione volumetrica sono ammessi, "una tantum" fino ad un massimo di 40 mq di SU per ogni abitazione rurale esistente.
- d. Gli interventi di cui al punto b) e c) non sono cumulabili.

2. Gli interventi di cui al presente articolo possono comportare l'incremento di una unità abitativa esistente ferma restando la destinazione d'uso agricola e fermo restando il limite dell'alloggio minimo di 70 mq di SU.



3. Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all'art. 72 della LR 65/2014, ad esclusione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Art.91 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. I fabbricati ad uso non agricolo esistenti comprendono gli edifici che hanno una destinazione d'uso non direttamente connessa con l'attività agricola, quali:

- gli edifici ad uso residenziale non direttamente connessi con l'agricoltura, compresi i manufatti ad essi pertinenziali;
- gli edifici per attività economiche (produttive, artigianali, commerciali, direzionali), compresi i manufatti ad essi pertinenziali;
- gli edifici ad uso turistico-ricettivo in residenze turistico alberghiere e loro dipendenze.

2. Negli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso non agricola, non classificati RV, V, SV e CCA per i quali valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 79 della LR 65/14.

3. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- addizione volumetrica;
- interventi pertinenziali;
- sostituzione edilizia così come definita all'art. 88.

4. In funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, è ammessa l'addizione volumetrica "una tantum" con i seguenti parametri:

- per gli edifici ad uso residenziale esistenti: fino a 40 mq di SU;
- per gli edifici per attività economiche esistenti: fino a 150 mq di SU per esigenze funzionali comprovate. Tale ampliamento può essere realizzato anche con costruzioni separate;
- per gli edifici ad uso turistico-ricettivo esistenti: fino a 200 mq di SU, per un aumento della capienza fino ad un massimo di 30 posti letto complessivi. Tale ampliamento può essere realizzato anche con costruzioni separate.

5. Gli interventi di cui al presente articolo possono comportare l'incremento di una unità abitativa esistente fermo restando il limite dell'alloggio minimo di 70 mq di SU.

6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi

Gli ampliamenti sopra previsti devono avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente, in particolare:

- l'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista;
- la sistemazione delle pertinenze esterne deve tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità, evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
- l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis, deve prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

7. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi

Gli interventi devono essere condotti in modo da rispettare le seguenti prescrizioni:



- nelle piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza si deve tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- le modalità di approvvigionamento idrico devono essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

Art.92 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

1. Sulle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 2 della LR 3/2017.
2. Sono considerate residenze rurali abbandonate gli edifici ricadenti nel territorio rurale che presentano le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art. 1 della sopra citata LR 3/2017.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano:
 - agli edifici che prevedono interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c) della LR 65/2014;
 - agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica ed idraulica e agli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

Art.93 Mutamento della destinazione d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti presenti nel territorio rurale è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82, 83 della LR 65/2014, fatte salve le disposizioni contenute nel presente articolo.
2. La perdita della destinazione agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso previste agli artt. 24 e 68 delle presenti NTA.
3. Non è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici isolati.
4. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e gli interventi di trasformazione edilizia, incluso il frazionamento in più unità immobiliari, siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
 - b. in caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, le nuove unità immobiliari dovranno avere una SU ≥ 70 mq;
 - c. è ammesso senza che si rendano necessari interventi di urbanizzazione, se non di mero adeguamento delle esistenti.
 - d. Per l'accesso non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, ma solo l'adeguamento di quella esistente con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità podereale.
5. La superficie di pertinenza da collegare agli edifici deve essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catastri storici: è richiesta una superficie di pertinenza minima di terreno ≥ 1.000 mq (adiacente e accorpata al manufatto); pertinenze inferiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti o altre congrue motivazioni).



6. La sistemazione delle pertinenze deve preservare i caratteri rurali, evitando l'uso di materiali incongrui e introducendo esclusivamente alberature autoctone; l'eventuale introduzione di piscine e campi da gioco deve prevedere un impatto visivo che non interferisca con la percezione del complesso rurale principale.

7. Nel caso di formazione di più unità immobiliari nello stesso complesso rurale non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma deve essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

8. Gli interventi previsti sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nella quale, oltre a impegni e obblighi dei proprietari, deve essere individuata l'area di pertinenza di cui al precedente comma 5 fermo restando l'impegno a salvaguardare e mantenere l'uso agricolo di eventuali altre superfici di terreno esistenti oltre la pertinenza.

9. Per la realizzazione e le caratteristiche costruttive degli interventi valgono i criteri generali e le prescrizioni di cui all'art. 88 delle presenti NTA.



CAPO V DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA

Art.94 Area di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua uno spazio collegato all'edificio da relazioni di complementarietà e continuità fisica e formale: corti, aie, giardini, orti, aree pavimentate e piantumate, parcheggi, spazi di sosta e simili, funzionali e connessi alla destinazione d'uso dello stesso edificio.
2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
3. I progetti edilizi devono definire il perimetro dell'area di pertinenza, prevedendo il mantenimento ed il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui; deve inoltre essere preservata l'unitarietà degli spazi esterni, con le loro sistemazioni differenziate, i manufatti, i lastricati e le alberature di pregio.
4. In presenza di spazi unitari, nei progetti che suddividono un complesso rurale in più unità immobiliari non sono ammessi frazionamenti o separazioni fisiche di qualunque natura, né la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

Art.95 Interventi edilizi negli spazi aperti

1. Per gli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in generale devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

2. Autorimesse

Nel territorio rurale non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Legge 122/1989 e ss.mm.ii., riferite alle "aree urbane maggiormente popolate". È ammessa la realizzazione di autorimesse interrate su tre lati ed entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, a condizione che vengano soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

- siano inserite in dislivelli naturali esistenti, ovvero realizzate al fine di ripristinare l'originario andamento del terreno a seguito di movimenti terra a suo tempo autorizzati;
- non comportino la realizzazione di rampe esterne per l'accesso;
- siano compatibili con i limiti dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente.

3. Cantine e locali tecnici

Per la costruzione di cantine e locali tecnici è consentito l'ampliamento di un livello interrato di altezza non superiore a 2,40 ml, con solo accesso interno, compreso entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte. La realizzazione di volumi tecnici interrati, realizzati in condizioni diverse dalle precedenti, è consentita, per quota parte della superficie e del volume sopra specificati, solo per dimostrate esigenze di alloggiamento di apparecchiature tecnologiche che le vigenti norme di sicurezza non consentano di collocare altrimenti, previa oggettiva dimostrazione di un imprescindibile necessità tecnica.

Per le aziende agricole è ammessa la realizzazione di un accesso esterno al livello interrato previa dimostrazione di una imprescindibile necessità tecnica.



È comunque sempre ammessa, per l'accesso pedonale, la realizzazione di una scala esterna lungo la facciata del fabbricato, purché di larghezza non superiore a 1,50 ml.

4. Tettoie e Pergolati

Non è consentita la realizzazione di nuove tettoie, sono fatti salvi i casi in cui si tratti di struttura di sostegno realizzato con strutture in materiale leggero (preferibilmente legno) per impianti di produzione da fonti rinnovabili a servizio dell'azienda; in tali casi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a. superficie massima coperta non superiore a 15 mq;
- b. altezza massima non superiore a 2,40 ml;
- c. unica falda con pendenza massima del 30%.

I pergolati possono essere realizzati esclusivamente in legno, interessare un solo prospetto dell'edificio, avere copertura permeabile all'acqua, alla luce e superficie di ingombro non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di riferimento.

5. Recinzioni

In tutto il territorio rurale le recinzioni non devono introdurre caratteri urbani (muretti, cancellate, siepi con specie arbustive invasive e decontestualizzate), né risultare invasive dal punto di vista percettivo impedendo la fruizione collettiva del paesaggio.

La delimitazione delle proprietà private non deve in alcun caso costituire interruzione del reticolo delle strade minori esistenti.

Per la delimitazione delle pertinenze edilizie, la recinzione deve essere posta coerentemente con la vegetazione naturale presente e con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e non compromettere l'assetto vegetazionale esistente e seguire, per quanto possibile, il perimetro dell'area di pertinenza edilizia. La recinzione deve inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzata con pali in legno a maglia sciolta, o similare, e priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
- avere un'altezza massima di 1,60 ml;
- essere schermata con siepi arbustive informali realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento;
- non essere realizzata usando paloneria in cemento e teli ombreggianti;

Sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali.

Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio.

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

L'eventuale cancello di accesso deve essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).

Non sono consentite recinzioni nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e all'interno di aree boscate.

Per la delimitazione delle pertinenze agricole di cui all'art. 94 è ammessa la realizzazione di recinzioni solo nei seguenti casi:



- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati;
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

Le recinzioni delle pertinenze agricole devono essere realizzate in rete metallica e schermate con siepi con specie della macchia locale. È ammesso il rinforzo dell'attacco a terra della recinzione mediante rete elettrosaldata infissa nel terreno, per in altezza massima fuori terra di 50 cm.

Possono essere realizzate recinzioni anche per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole specialistiche non direttamente legate ad edifici esistenti. Tali recinzioni devono essere realizzate con pali di legno o in rete metallica interessare un fondo di dimensione massima 1ha ed essere rimosse dopo la dismissione degli allevamenti o dopo il periodo strettamente necessario all'attecchimento di nuovi impianti di colture agricole. I maneggi possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno.

CAPO VI NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art.96 Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla Legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. Per la realizzazione di nuovi edifici rurali l'imprenditore agricolo deve redigere il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) con i contenuti richiesti dalla normativa regionale, in riferimento all'art. 74 della LR 65/14 ed all'art.7 del Regolamento di attuazione regionale 63/R. La redazione del PAPMAA è altresì richiesta per la trasformazione di annessi agricoli in abitazioni ed in generale per qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso di edifici agricoli.

3. Nelle trasformazioni edilizie previste dai PAPMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile evitando alterazioni ed interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- i nuovi edifici possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti e, salvo imperativi tecnici da motivare nel PAPMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi;
- si deve prevedere il ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi siano essi appartenenti al reticolo idrografico, comunque classificato delle aree oggetto del piano stesso;
- si deve prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario finalizzata alla loro tutela e conservazione;



- ogni eventuale modifica della maglia agraria deve essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico – ambientale.
4. Il PAPMAA deve prevedere i seguenti interventi di miglioramento ambientale:
- a. l'incremento delle superfici boscate presenti nella azienda;
 - b. l'incremento della consistenza della vegetazione ripariale, da ottenersi arretrando le coltivazioni di almeno 10 ml dalla vegetazione ripariale esistente o, in SU assenza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua, e consentendo il progressivo affermarsi della vegetazione naturale;
 - c. l'incremento o il ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo il bordo dei campi, sui confini delle strade poderali, dei corsi d'acqua minori e della rete scolante;
 - d. l'incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;
 - e. l'incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
 - f. la manutenzione delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);
 - g. il ripristino della rete scolante originaria;
 - h. la sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico.

Art.97 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi alle condizioni previste dall'art. 73 della LR 65/2014 e dal Regolamento 63/R - Regolamento di attuazione dell'art. 84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale e successive modifiche.
2. Le Superfici Fondiarie Minime richieste dall'art. 73 della LR 65/2014 e del RA 63/R sono quelle stabilite dal vigente PTCP della Provincia di Arezzo.
3. Nella realizzazione di nuovi edifici rurali:
 - a. devono essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata;
 - b. deve essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo;
 - c. il progetto deve confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione va a collocarsi, con la finalità di garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato il contesto ed analizzando i seguenti aspetti:
 - il tipo edilizio;
 - la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
 - la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
 - il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
 - i caratteri dell'involucro: muratura faccia-vista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;



- la disposizione e la forma delle aperture, il tipo di infissi;
 - i caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
4. Nella scelta della localizzazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a. si pongano lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
 - b. si pongano quanto più possibile nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree urbanizzate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; vanno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti, devono essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo);
 - c. non sono consentite localizzazioni che richiedano in generale significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, viene prescritta l'adozione di piano terra seminterrato, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
 - d. deve essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione.

Art.98 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi alle condizioni di cui al comma 2 dell'art.73 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. e dell'art.4 del RA 63/R.
2. Il programma aziendale deve essere presentato con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 4 e 7 del RA 63/R.
3. La Superficie Utile (SU) di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento una tantum, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza.
4. La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq di Superficie Utile (SU). La superficie non residenziale non può superare il 30% di quella residenziale.
5. La nuova costruzione deve essere di forma compatta ed avere un'altezza massima di due piani fuori terra e di 6,50 ml.
6. Relativamente alla definizione dei materiali, degli elementi tipologici ed ai criteri localizzativi da utilizzare, devono essere rispettate le indicazioni riportate all'art. 88.
7. Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. devono essere realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria;
 - b. i nuovi edifici ad uso abitativo non possono ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi;



- c. non sono consentiti volumi interrati o parzialmente interrati ad eccezione di quelli occorrenti per le cantine di vinificazione.
8. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo realizzati in applicazione del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione, in applicazione dei disposti del comma 3 dell'art. 81 della LR 65/2014.
9. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo possono essere realizzati nelle zone "E1 - aree per la produzione esclusivamente agricola" laddove non interferenti con gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di cui all'art. 84 e con le aree di tutela paesistica di cui all'art. 85

Art.99 Nuovi annessi agricoli

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi alle condizioni di cui al comma 4 dell'art. 73 della LR 65/2014 e successive modifiche.
2. Il programma aziendale deve essere presentato con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 4 e 7 del RA 63/R.
3. Per annessi agricoli si intendono:
 - a. locali per la promozione, la degustazione, la vendita diretta dei prodotti aziendali;
 - b. locali per la lavorazione saltuaria e la trasformazione dei prodotti aziendali;
 - c. i depositi di prodotti, attrezzi o materiali;
 - d. le rimesse per le macchine agricole, i mezzi aziendali etc;
 - e. i ricoveri per animali;
 - f. ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli;
 - g. centri aziendali ove si trovano i locali ad uffici, i servizi, e ogni altro locale utile per le persone che svolgono attività lavorativa nelle aziende.
4. Relativamente alla definizione dei materiali, degli elementi tipologici ed ai criteri localizzativi da utilizzare, devono essere rispettate le indicazioni riportate all'art. 88 delle presenti NTA.
5. I nuovi annessi agricoli devono avere un'altezza massima di 6,50 ml misurata sotto gronda; tale limite è portato a 8,00 ml per gli essiccatoi del tabacco.
6. I nuovi annessi agricoli realizzati in applicazione del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola, in applicazione dei disposti dell'art. 81 della LR 65/2014.

Art.100 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale

1. La costruzione di annessi agricoli da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici minime fondiarie, quando consentito dalle presenti norme, è sottoposta alle condizioni e prescrizioni di cui all'art. 6 del RA 63/R.
2. La costruzione di annessi agricoli ai sensi del presente articolo deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli ed è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli, o inadeguati o inidonei, o in presenza di annessi agricoli di dimensioni inferiori a 100 mq di superficie edificata (SE).
3. La superficie fondiaria minima richiesta per la realizzazione dei manufatti è pari a 20.000 mq e la superficie edificabile (SE) massima realizzabile è pari a 150 mq con altezza massima pari a 3,50 ml.



4. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi del presente articolo, ferma restando il limite massimo di cui al comma 3, devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.
5. Se non esplicitamente vietati nelle regole specifiche per sottozona, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime per le attività esercitate in via prevalente, elencate al comma 4 dell'art. 6 del RA 63/R.
6. La prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.
7. La superficie fondiaria minima richiesta per la realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma 5 è pari a 20.000 mq. e la superficie edificabile (SE) massima realizzabile è la seguente:
 - a. allevamento intensivo di bestiame: 250 mq;
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento: 150 mq;
 - c. acquacoltura: 250 mq.
 - d. allevamento di fauna selvatica: 150 mq;
 - e. cinotecnica: 100 mq;
 - f. allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori: 150 mq;
 - g. allevamento di equini: 250 mq.

Art.101 Manufatti agricoli temporanei per lo svolgimento delle attività agricole

1. L'installazione di manufatti temporanei necessari per lo svolgimento delle attività agricole, per un periodo non superiore ai due anni, quando consentito dalle presenti norme, deve attenersi alle condizioni di cui all'art.1 del RA 63/R e solo nel caso in cui non esistano costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo.
2. Tali manufatti devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.
3. La realizzazione di serre temporanee, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi alle condizioni di cui al comma 3 dell'art. 1 del RA 63/R.
4. La realizzazione di serre e di altri manufatti per lo svolgimento delle attività agricole per un periodo superiore ai due anni, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi alle condizioni di cui all'art. 2 del RA 63/R.

Art.102 Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale

1. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo, quando consentito dalle presenti NTA, non sono soggetti al programma aziendale se riferibili alle tipologie individuate dal comma 1 dell'art. 3 del RA 63/R.
2. Per la realizzazione delle serre fisse devono essere rispettate le condizioni indicate all'articolo 2, comma 2 del RA 63/R.

**Art.103 Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. L'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi ai disposti dell'art. 78 della LR 65/2014 e dell'art. 12 del RA 63/R.
2. I nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti;
 - b. non deve essere presente alcuna opera di fondazione continua in muratura;
 - c. l'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile;
 - d. devono essere utilizzati legno o altro materiale avente i medesimi impatti ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva con il contesto di intervento.
3. I nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale realizzati in applicazione del presente articolo devono rispettare i seguenti parametri:
 - a. per fondi compresi tra 3.000 mq e 10.000 mq è ammessa l'edificazione di una superficie utile (SC) massima di 15 mq;
 - b. per fondi compresi tra 10.000 mq e 20.000 mq è ammessa l'edificazione di una superficie utile (SC) massima di 30 mq;
 - c. per fondi superiori a 20.000 mq è ammessa l'edificazione di una superficie utile (SC) massima di mq 45;
4. Non è ammessa l'edificazione di alcuna superficie su fondi con dimensione inferiore a 3.000 mq, tranne per le aree destinate ad orti urbani o per pratiche di autoconsumo. In tali casi è ammessa l'edificazione di una Superficie Coperta (SC) massima di 12 mq.
5. Gli annessi di cui al presente articolo non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; devono essere costituiti da manufatti chiusi in legno o altro materiale leggero; devono essere privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio; devono avere un solo livello fuori terra ed un'altezza non superiore a 2,40 ml. Analoghi manufatti possono essere destinati anche al ricovero di equini: in tal caso l'altezza massima consentita è di 3,50 ml.
6. Sui manufatti realizzati ai sensi del presente articolo sono ammessi gli interventi previsti dal comma 3bis dell'art. 79 della LR 65/2014.

Art.104 Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici, diversi dai ricoveri per animali domestici o da cortile di cui all'art. 137 comma 1 lettera a) n. 6 della LR 65/2014, quando consentito dalle presenti NTA, deve attenersi ai disposti dell'art. 78 della LR 65/2014 e dell'art. 13 del RA 63/R.
2. Il numero massimo di capi ricoverabili, in base alla specie domestica, è fissato nel seguente modo:
 - a. Avicunicoli: 20 capi;
 - b. Ovicaprini: 4 capi;
 - c. Bovini: 2 capi;
 - d. Equini: 3 capi;
 - e. Suini: 2 capi;
 - f. Cani: 5 capi.



3. I manufatti di cui al presente articolo devono essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona e devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie. Tali manufatti potranno essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.
4. I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di sottozona.
5. La collocazione dei nuovi manufatti deve essere tale da rispettare le seguenti distanze minime:
 - a. rispetto alle abitazioni della stessa proprietà esistenti sul fondo: 50 ml;
 - b. da tutte le altre abitazioni: 100 ml;
 - c. dal confine di proprietà: 10 ml;
 - d. dalle strade pubbliche: 20 ml.
6. I manufatti per il ricovero degli animali non possono superare una superficie complessiva di 15 mq e un'altezza di 2,20 ml; gli stessi devono essere realizzati secondo le modalità e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio.
7. Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq per ogni cavallo con altezza massima di 3,50 ml.
8. Sui manufatti realizzati ai sensi del presente articolo sono ammessi gli interventi previsti dal comma 3bis dell'art.79 della LR 65/2014.
9. La realizzazione di ricoveri per cavalli, con le caratteristiche di cui al presente articolo, è ammessa anche per gli imprenditori professionali, all'interno delle aziende agricole, a condizione che i ricoveri siano demoliti a cessazione della necessità dell'uso. A tal fine, per poter procedere alla realizzazione di detti ricoveri, deve essere presentato un impegno scritto alla loro rimozione in detta eventualità.
10. Gli annessi di cui al presente articolo non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; devono essere costituiti da manufatti chiusi in legno o altro materiale leggero; devono essere privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio.

Art.105 Manufatti per esigenze venatorie

1. Appostamenti fissi per l'attività venatoria

L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della LR 65/2014, in tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici e delle aree di tutela paesistica.

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;



- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 15 mq.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

2. Altre strutture di supporto all'attività venatoria

La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria, all'interno delle aree vocate, è consentita alle squadre di caccia al cinghiale operanti nel Comune di Anghiari ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra, con esclusione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, delle aree tartufigene, dei biotopi e dei geotopi, e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di superficie coperta non superiore a 100 mq., da localizzare all'interno del territorio di caccia della squadra stessa; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso l'ATC.



PARTE 3 - DISCIPLINA PER LE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO XII – VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art.106 Disposizioni generali

1. I documenti di verifica della pericolosità e delle aree esposte a rischio sono aggiornati per dichiarato stato di emergenza e costituiscono la base dei piani di emergenza oltre che della pianificazione territoriale ed urbanistica. In attuazione della sopra citata normativa regionale l'attribuzione delle pericolosità del territorio comunale è sancita dal DPGR 5/2020.
2. Le carte geomorfologica, della pericolosità geologica, della pericolosità idraulica e sismica, del rischio sismico, costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi ammessi nel PO. Le modalità di modellazione geologica e caratterizzazione sismica seguono fedelmente il DM 17 gennaio 2018 - NTC 2018. Il Comune di Anghiari è dotato dello studio di microzonazione sismica di livello II dal quale ha elaborato la Carta di Pericolosità Sismica locale ed i conseguenti criteri di fattibilità sismica.
3. Il comune ha evidenziato le aree che risultano esposte al rischio sismico, nell'ambito del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 65/2014 con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente. Tale Rischio sismico rappresenta la probabilità che si verifichino danni da terremoto in un dato intervallo di tempo, in base al tipo di sismicità, di resistenza delle costruzioni e della natura dei beni esposti. La valutazione è il risultato della combinazione dei fattori di PERICOLOSITÀ, VULNERABILITÀ ed ESPOSIZIONE, secondo la seguente formula: $R=P+V+E$.
4. Attraverso le analisi e gli approfondimenti eseguiti, oltre a quelli contenuti nei piani di bacino e nei quadri conoscitivi esistenti, le aree omogenee sono state caratterizzate dal punto di vista delle pericolosità, rispetto agli specifici fenomeni che li generano.

Art.107 Pericolosità geologica

La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica comprende, oltre agli elementi geologici in senso stretto, anche gli elementi geomorfologici e quelli relativi alla dinamica costiera, secondo la classificazione, di seguito indicata.

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta



una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfo evolutivi.

Pericolosità Geologica PAI

Il territorio Comunale di Anghiari ricade per la maggior parte nell'area interessata dal bacino del Fiume Tevere, ed una modestissima porzione nelle zone interessate dal bacino del Fiume Arno. Nella cartografia di supporto sono state evidenziate le zone a pericolosità diversa in funzione del Bacino competente.

Sia per l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere che per l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale sono state osservate e riportate i fenomeni gravitativi utilizzando tre stati con crescente pericolosità: stato attivo_PF4 – stato quiescente_PF3 – stabilizzato_PF2

Art.108 Pericolosità sismica locale

Pericolosità sismica locale elevata (S4):

- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazioni in superficie;
- aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);



- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art.109 Pericolosità idraulica

Per il territorio comunale sono state definite le fasce di pericolosità idraulica coerenti con le norme e la cartografia del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale e ai sensi della normativa della Regione Toscana (RT) DPGR n.5/2020, Regolamento di attuazione dell'art. 104 della LR n.65/2014 e LR n.41/2018.

Sono definite le seguenti fasce di pericolosità:

| Fascia | Nomenclatura PGRAAC | Nomenclatura RT | Tempo di ritorno (Tr) di riferimento |
|--------|--|--|--------------------------------------|
| P1 | Bassa probabilità, ex fascia C PAI fiume Tevere | aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità | Oltre 200 anni |
| P2 | media probabilità, ex fascia B PAI fiume Tevere | aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti | Da 100 a 200 anni |
| P3 | elevata probabilità, ex fascia A PAI fiume Tevere | aree a pericolosità per alluvioni frequenti | Da 30 a 50 anni |

In particolare, trovandosi il territorio di Anghiari fisicamente compreso nel Bacino del Tevere, per la definizione della fascia P3 è stato utilizzato il tempo di ritorno di 50 anni anziché 30 anni.

Prescrizione per criteri generali di fattibilità delle opere di previsione

Nel rispetto del DPGR n. 5/R/2020 per disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale il Piano Operativo ha definito le condizioni di fattibilità in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio individuate secondo i seguenti criteri:

- Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici ed idrogeologici
- Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici
- Criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

Nella relazione geologico-tecnica di supporto allo strumento urbanistico è stato descritto il processo diagnostico condotto per determinare le diverse condizioni di pericolosità e sono stati illustrati gli approfondimenti di indagine eseguiti. Di seguito sono riportati i criteri di fattibilità, per gli aspetti geologici, sismici e idraulici, per la casistica riscontrata nel comune di Anghiari; per lo specifico si rimanda alle schede allegate alla relazione in quanto sono finalizzate ad individuare le condizioni di attuazione delle trasformazioni.



Art.110 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici ed idrogeologici

Pericolosità geologica media G.2

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibili a movimenti franosi quiescenti

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibili a terreni di riporto

In presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti riconducibili a terreni di riporto di origine antropica, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del medesimo, in modo da non poter essere considerato come piano di imposta per le fondazioni.

Pericolosità geologica elevata G.3 riconducibili a pendenze > 15°

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle elevate pendenze (>15°).

Art. 111 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Pericolosità sismica media (S2)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.



La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Pericolosità sismica elevata (S.3) - FA>1.4

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Pericolosità sismica elevata (S.3) riconducibili a movimenti franosi quiescenti

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3).

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Pericolosità sismica molto elevata s.4 f.a.c ZONA DI SUSCETTIBILITA'

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) per le aree di suscettibilità (ZS FAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1 lettere a), h), l) della LR 65/2014, fatto salvo per le classi d'uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC". La verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC" è altresì obbligatoria:



- per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 della LR 65/2014 limitatamente alla realizzazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- per gli interventi di cui alla lett. g) del comma 1 della LR 65/2014 limitatamente a quelli rientranti nelle classi di indagine 2, 3 o 4 di cui all'Art. 7 comma 3 del DPGR 36R/2009
- per gli interventi di cui alla lett. i) del comma 1 della LR 65/2014 limitatamente a quelli rientranti nelle classi di indagine 2, 3 o 4 di cui all'Art. 7 comma 3 del DPGR 36R/2009

Le indagini di approfondimento da svolgersi dovranno essere scelte tra quelle indicate e riferite al gruppo *Ind_3* di cui alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC", ovvero tomografie elettriche, sismica a riflessione, sismica a rifrazione o GPR.

Pericolosità sismica molto elevata S.4 F.A.C ZONA DI RISPETTO

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) per le aree di rispetto (ZR FAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1 lettere a), h), l) della LR 65/2014.

Gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 della LR 65/2014 (limitatamente alla realizzazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione), e quelli di cui alle lettere g) ed i) del comma 1 della LR 65/2014, sono realizzabili previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC". Le indagini di approfondimento da svolgersi dovranno essere scelte tra quelle indicate e riferite al gruppo *Ind_3* di cui alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC", ovvero tomografie elettriche, sismica a riflessione, sismica a rifrazione o GPR.

Art. 112 Criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

La fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata:

- alle norme statali vigenti in materia di idraulica quale – in via indicativa e non esaustiva – il R.D. 523/1904;
- alle norme e alla cartografia del PGRAAC;
- alle norme regionali vigenti LR n. 41 del 24/07/18 e relativo Regolamento DPGR n. 5/R del 30/01/20.

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della LR 41/2018.

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla LR 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.



In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

Nelle aree di fondovalle fuori dal territorio urbanizzato la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla LR 41/2018.

Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive riportate all'interno delle schede di fattibilità, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di interesse (individuato ai sensi della LR 79/2012, e come aggiornato dai successivi decreti) è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati.

Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

Per la costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati si dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena così come prescritto dalle NTC 2018.

Per la disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua si rinvia a quanto stabilito dalla LR 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvione e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al D.lgs. 49/2010. Modifiche alla LR 80/2015 e LR 60/2014"

Laddove la fattibilità dell'intervento edilizio venga attuata mediante le opere di cui alle lettere c) e d) comma 1, art. 8 LR 41/2018, la sicurezza idraulica dovrà essere conseguita nei confronti del livello di inondazione di riferimento prevedendo un franco di almeno 30 centimetri.



TITOLO XIII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art.113 Le schede norma

1. Nelle tavole 01A e 01B *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono indicate le aree di trasformazione, disciplinate negli articoli seguenti e nel Doc.04 *“Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi”*.

Tali aree rappresentano ambiti territoriali nei quali l’edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

Tali aree sono contraddistinte attraverso un apposito codice alfanumerico così definito:

- B3n° / Cn° - Aree a destinazione residenziale
- D3 n° / D4 n° Aree a destinazione industriale- artigiana
- F9 n° Aree a destinazione turistico-ricettivo e di ristoro
- Gn° Attrezzature di interesse comune

2. Le “schede norma” del Piano Operativo contengono le indicazioni, le prescrizioni e i parametri necessari alla elaborazione dei progetti per gli interventi nelle aree di trasformazione .

3. I dati e le informazioni contenuti nelle schede norma stabiliscono obiettivi e regole per la formazione degli strumenti di attuazione previsti, così come per gli interventi di nuova edificazione nelle aree di “completamento” comprese nei tessuti già urbanizzati.

4. Le schede allegate alle presenti norme sono ordinate per UTOE di appartenenza; nell’intestazione, oltre alla sigla di identificazione, sono presenti l’ubicazione e la segnalazione della presenza o meno nell’area di vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004. La presenza dell’asterisco (*) nella sigla identifica le aree sottoposte a Conferenza di Copianificazione del 01/04/2019, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

5. Per ogni area di trasformazione è redatta un’apposita scheda con l’individuazione del perimetro del comparto edilizio. Le disposizioni specifiche relative a ciascun intervento sono riportate nelle relative schede norma.

6. Le schede norma si attuano attraverso:

- intervento diretto
- intervento diretto convenzionato
- piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

7. Intervento diretto

Si tratta, in genere, di intervento di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria. I progetti devono effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo che contenga l’impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente. Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche, della suddetta ricognizione e dei relativi esiti, comprese eventuali misure progettuali, dovrà essere prodotta



adeguata documentazione tecnica da parte di professionista di comprovata competenza in materia.

8. Intervento diretto convenzionato

Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Il Progetto Unitario Convenzionato richiesto deve essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale. La convenzione contiene l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero progetto unitario, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

9. Piano attuativo

Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte nella scheda per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del DM 1444/1968. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal DM 1444/1968.

10. L'attuazione delle previsioni riguarda di norma l'intero comparto, così come perimetrato nelle Tavv. 02A, 02B e nel Doc.04 "*Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*".

11. Per favorire la realizzabilità delle previsioni è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di autorizzare interventi su sub-comparti, purchè questi siano riferiti comunque ad ambiti territoriali significativi, purchè autonomamente individuabili, e siano dotati delle necessarie opere di urbanizzazione, ovvero sia prevista la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione, in modo da potersi configurare come aree autonome fisicamente e funzionalmente. In questo caso il soggetto attuatore del sub-comparto dovrà presentare il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione previste nella scheda norma con il relativo computo metrico, e dovrà convenzionarsi per la propria quota parte sulla quale dovrà anche rilasciare la relativa polizza fidejussoria.

12. La ridefinizione del perimetro del comparto o la modifica ad uno degli elementi prescrittivi previsti comporta variante al presente PO e dovrà pertanto essere approvata con le procedure di legge. Qualora il perimetro cada in prossimità - ma non coincida - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), ne è consentita la rettifica fino a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Piano Operativo.

Qualora all'interno del comparto siano previste quantità di aree destinate all'uso pubblico superiori allo standard minimo di legge, esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori. Nel caso in cui non sia possibile reperire la sufficiente dotazione di dette aree all'interno del comparto, in luogo della cessione delle aree potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse.

Qualora le aree per standard previste nella scheda norma siano configurate in modo da essere utilizzabili in modo prevalente all'interno del comparto, la convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l'obbligo del mantenimento di tali aree.

Le sagome dei fabbricati ed il disegno degli spazi pubblici riportate nelle schede norma hanno valore indicativo, mentre è prescrittivo il raggiungimento degli obiettivi specifici riportati in



ciascuna scheda, oltre al rispetto delle disposizioni in materia di fattibilità geologica idraulica e sismica.

Nel caso di varianti alle schede norma che comportino una minore dotazione di aree per standard urbanistici da realizzare o nel caso di suddivisione delle aree di trasformazione in sub-comparti, la capacità edificatoria dell'intervento dovrà essere rimodulata utilizzando i seguenti parametri, fatto salvo comunque il dimensionamento complessivo delle UTOE.

Nei casi di utilizzo dei seguenti parametri nelle aree di trasformazione, la capacità edificatoria risultante dovrà essere attribuita all'intero ambito di intervento e ripartita proporzionalmente fra tutti i proprietari.

| | |
|---|-----------------|
| spazi di verde attrezzato (sottozone "G1") | Ut = 0,30 mq/mq |
| piazze (sottozone "G2") | Ut = 0,40 mq/mq |
| spazi di sosta o di parcheggio (sottozone "G4") | Ut = 0,55 mq/mq |
| strade residenziali (1) | Ut = 0,45 mq/mq |
| strade residenziali e percorsi ciclo-pedonali (2) | Ut = 0,05 mq/mq |

(1) Complete dei sottoservizi a rete e delle opere di adduzione e smaltimento

(2) Qualora sia richiesto solamente il rifacimento della finitura superficiale di strade esistenti

Art.114 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire devono rispettare le seguenti disposizioni:

- deve essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che devono risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo.



2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

3. Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del DPGR 32/R/2017 e s.m.i. nei progetti devono essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti agli obiettivi specifici:

- incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

4. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera a) e dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004) occorre garantire l'integrità percettiva del centro storico e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i con visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.

5. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico-ambientale degli interventi prevede:

- a. di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
- b. la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla riqualificazione del contesto e alla mitigazione dell'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- c. accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si deve tenere conto dei rapporti di intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche, integrità percettiva), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.).

**Art.115 Regole grafiche**

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di PO attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.
2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e non prescrittivo - fermo restando l'obbligo di rispetto dei parametri urbanistici degli obiettivi specifici indicati nella scheda - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.
3. Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna area di trasformazione, si deve comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.



CAPO II – QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

Art.116 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. Il PO, in conformità alle disposizioni del PS, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della LR 65/2014.
2. Le previsioni quinquennali del PO sono definite con riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato – corrispondenti al dimensionamento del PO – da quelle esterne.
3. Il dimensionamento del PO è stabilito con i seguenti criteri:
 - non vi concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente;
 - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di SE interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o progetto unitario convenzionato. Il dimensionamento inoltre non comprende le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti.
4. Il dimensionamento degli interventi previsti dal PO è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (SE). Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale.
5. Le tabelle individuano le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, suddivise tra recupero e nuova edificazione.



UTOE n. 1 ANGHARI

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 7.755 | 1.200 | 8.955 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 19.700 | 0 | 19.700 | 5.000 | 0 | 5.000 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 400 | 0 | 400 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 400 | 400 | 450 | 0 | 450 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 180 | 0 | 180 | 400 | 0 | 400 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 28.035 | 1.600 | 29.635 | 5.850 | 0 | 5.850 | 0 |

| UTOE n. 1 ANGHARI | | | |
|---|--------------|---------------------------------|------------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 4.549 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 2.718 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 95.820 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 4.995 mq |
| SUL 29.635 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 846,71 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 3.810 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 1.693 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 7.620 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 2.117 mq |



UTOE n. 2 SAN LEO

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|------------|---------------|--|-----------------------|------------|---|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 6.610 | 900 | 7.510 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 15.800 | 0 | 15.800 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 450 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 400 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 22.410 | 900 | 23.310 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 2 SAN LEO | | | |
|---|--------------|---------------------------------|------------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 1.925 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 1.084 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 12.250 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 1.093 mq |
| SUL 23.310 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 666,00 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 2.997 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 1.332 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 5.994 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 1.665 mq |



UTOE n. 3 MOTINA

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 840 | 0 | 840 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 840 | 0 | 840 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 3 MOTINA | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residente= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione attrezzature verde parcheggi | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 1.378 mq |
| | | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 100 mq |
| SUL 840 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 24,00 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione attrezzature verde parcheggi | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 108 mq |
| | | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 48 mq |
| | | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 216 mq |
| | | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 60 mq |



UTOE n. 4 TAVERNELLE

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 1.160 | 0 | 1.160 | 0 | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 450 | 0 | 450 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 1.160 | 0 | 1.160 | 450 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 4 TAVERNELLE | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione attrezzature verde parcheggi | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 6.286 mq |
| | | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 284 mq |
| | | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 1.785 mq |
| SUL 1.160 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 33,14 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione attrezzature verde parcheggi | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 149 mq |
| | | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 66 mq |
| | | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 298 mq |
| | | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 83 mq |

UTOE n. 5 PONTE ALLA PIERA



| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|-----------|------------|--|-----------------------|------------|---|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 790 | 0 | 790 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 790 | 0 | 790 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 5 PONTE ALLA PIERA | | | |
|---|--------------------|---------------------------------|-----------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature verde | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 600 mq |
| | | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL | 790 | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 22,57 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 102 mq |
| | attrezzature verde | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 45 mq |
| | | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 203 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 56 mq |



UTOE n. 6 VIAIO

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 6 VIAIO | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



UTOE n. 7 SCHEGGIA

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 7 SCHEGGIA | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



UTOE n. 8 ALTA COLLINA VAL SOVARA

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 8 ALTA COLLINA VAL SOVARA | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



UTOE n. 9 MONTEMERCOLE

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 9 MONTEMERCOLE | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



UTOE n. 10 CATIGLIANO

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|--|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 200 | 0 | 200 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 200 | 0 | 200 | 0 |
| | | | | Le quantità sopra riportate sono relative ad un intervento di ampliamento in sopraelevazione senza nuovo consumo di suolo. | | | |

| UTOE n. 10 CATIGLIANO | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



UTOE n. 11 CHIAVERETTO

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| UTOE n. 11 CHIAVERETTO | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



UTOE n. 12 BAGNAIA

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014 | Previsioni esterne al perimetro del TU | | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|--|
| | Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL | | | SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL | | | NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL |
| | NE - Nuova edificazione | R – Riuso | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6 | R – Riuso Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) COMMERCIALE al dettaglio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) TURISTICO - RICETTIVA | 0 | 0 | 0 | 600 | 0 | 600 | 0 |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totali | 0 | 0 | 0 | 600 | 0 | 600 | 0 |

| UTOE n. 12 BAGNAIA | | | |
|---|--------------|---------------------------------|-------------|
| standard urbanistici | | | |
| Abitante residenti= 55mq di SUL | | | |
| Standard Esistenti | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |
| SUL 0 | | Abitante insediato= 35mq di SUL | parametro 0 |
| Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68) | istruzione | Art. 3 comma a) DM 1444/68 | 0 mq |
| | attrezzature | Art. 3 comma b) DM 1444/68 | 0 mq |
| | verde | Art. 3 comma c) DM 1444/68 | 0 mq |
| | parcheggi | Art. 3 comma d) DM 1444/68 | 0 mq |



6. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi per verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; deve inoltre redigere un rapporto di sintesi annuale sugli esiti dello stesso monitoraggio, in base al quale valutare eventuali adeguamenti. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

7. Il comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di tre anni. la proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

TITOLO XIV PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.117 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

1. Con riferimento all'art. 95, comma 6 della LR 65/2014, il PO è corredato dal:

- Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, con le indagini svolte attraverso specifici sopralluoghi e rilievi di edifici, servizi, attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico (di proprietà del Comune di Anghiari e/o privati di interesse collettivo), collocati all'interno dei principali centri abitati,
- dalle analisi di criticità e definizione delle priorità, funzionali alla stesura del Programma degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, che stabilisce la priorità delle azioni necessarie e degli interventi da prevedere per la messa a norma di quelle stesse strutture.

2. Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano effettuato durante l'elaborazione del presente PO è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale;
- schede di rilievo delle attrezzature rilevate, con riportata l'ubicazione, il grado di accessibilità e l'indicazione delle opere necessarie per rendere le strutture (edifici, spazi, strade) pienamente accessibili;
- tavole di sintesi

3. Il censimento deve essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati: l'Amministrazione Comunale può estendere il censimento ad altri ambiti che contengano funzioni analoghe a quelle già censite e inserire nel programma interventi che interessino interi tratti della rete pedonale per consentire il miglioramento della fruizione nei diversi insediamenti.

Art.118 Programma e tipologia degli interventi

1. Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche individua la strategia operativa per l'eliminazione delle stesse nelle strutture pubbliche e negli "spazi urbani condivisi" all'interno dei luoghi centrali del territorio comunale. Nel programma vengono selezionati gli interventi che l'Amministrazione Comunale provvede di volta in volta ad inserire nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e/o ad applicare e fare applicare (attraverso il rispetto degli indirizzi) nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprietà comunali e private di interesse pubblico.



2. Gli interventi necessari per l'implementazione dell'accessibilità nelle attrezzature di interesse pubblico esistenti sono sinteticamente riconducibili alle seguenti tipologie operative:

- introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
- rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

Art.119 Interventi del programma

1. Si rimanda per ogni dettaglio alla specifica documentazione (Programma di Intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche: Relazione, Schede di rilievo, Tavole di Sintesi) redatta sulla scorta degli elaborati e delle schede di valutazione redatte.

2. Le considerazioni relative alla valutazione del grado di accessibilità, alla fattibilità dell'eventuale intervento di adeguamento ed alla sua priorità, consentono all'Amministrazione Comunale di programmare più efficacemente la dislocazione e l'entità degli investimenti atti a conseguire l'abbattimento delle barriere in edifici e spazi pubblici (o di uso pubblico).

3. La fase attuativa del Programma di Intervento passa, attraverso il recepimento delle indicazioni fornite, all'interno del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, attraverso il rispetto degli indirizzi nell'ordinaria e straordinaria manutenzione del demanio comunale.



PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.120 Misure di salvaguardia del PO

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo, e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e su interventi soggetti a scia in contrasto con le previsioni contenute nel presente PO, in applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014.
2. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1 non si applicano ai permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente piano operativo.
3. Ai sensi dell'art.103 della LR 65/2014 dalla data di adozione del presente PO è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute.
4. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori, e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono alla data di entrata in vigore del presente PO qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della LR 65/2014. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del presente PO.
5. Tra la data di adozione e la data di approvazione del PO possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della LR 65/2014.
6. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del consiglio comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa non contrasti con le norme del presente PO.
7. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal PO.

Art.121 Situazione esistenti difformi da quelle previste

1. Gli edifici, le unità immobiliari e le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività che risultino in contrasto con le previsioni e le destinazioni d'uso previste dal presente PO possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie; oltre agli interventi atti a garantire l'incolumità in caso di edifici danneggiati o pericolanti, la bonifica e/o la sostituzione di elementi dannosi per la salute (materiali inquinanti, amianto, ecc.)

Art.122 Poteri di deroga

1. I poteri di deroga al PO, ai sensi dell'art. 97 della LR 65/2014 sono esercitabili esclusivamente nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a. per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;
 - b. purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
 - c. purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale.



Art.123 Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

1. Sono fatti salvi ed identificati con apposito segno grafico nelle tavole 01A e 01B *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* i piani attuativi non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperimento il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazioni; per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo convenzionato.

2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito numerati:

- Piano attuativo convenzionato N01 (denominato via del Carmine) pubblicato sul Burt n.35 del 30.08.2017 - Convenzione del 19.07.2017;
- Piano attuativo convenzionato N02 (denominato La Giardinella) pubblicato sul Burt n.17 del 24.04.2018. Convenzione del 11. 07.2017;
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica R01 (denominato la Stazione) pubblicato sul Burt n.35 del 30.08.2017. Il progetto esecutivo è stato approvato con delibera di giunta comunale n. 50 del 13.10.2020.

3. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati e alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente PO sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

4. Gli eventuali adeguamenti che si rendano necessari per aggiornare o integrare i riferimenti contenuti negli articoli delle presenti NTA relativi a Leggi, Decreti, Disposizioni statali o regionali, sono effettuati dall'Amministrazione comunale senza che ciò costituisca variante al presente PO.



APPENDICE

- **LINEE GUIDA PER GLI SCARICHI DOMESTICI FUORI FOGNATURA**
- **CONDIZIONI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**



LINEE GUIDA PER GLI SCARICHI DOMESTICI FUORI FOGNATURA

I presenti articoli fanno riferimento al Regolamento n. 46/R/2008 e contengono la disciplina di attuazione della Legge Regionale n. 20 del 31 maggio 2006 sulle Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 1 - Acque pluviali ed acque reflue

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
 - acque pluviali;
 - acque reflue.
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
4. In funzione della loro provenienza a loro volta le acque reflue si distinguono in:
 - acque nere;
 - acque saponose.
5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
6. Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Art. 2 - Corpi ricettori finali

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
 - pubblica fognatura;
 - corpo idrico superficiale;
 - suolo.
2. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle reflue provenienti dalle diverse attività.
3. Si definisce come corpo idrico superficiale qualsiasi elemento del reticolo idrografico rappresentato nella carta tecnica regionale (CTR), alla scala di maggior dettaglio disponibile, collegati ad un reticolo di flusso idrico che adduca ad un corpo idrico chiaramente identificato nella carta tecnica regionale (CTR); è altresì considerato corpo idrico superficiale qualsiasi elemento appartenente al reticolo idrografico di cui alla DCR 28/2020 e s.m.i..
4. Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, utilizzati come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

Art. 3 - Abitanti equivalenti

1. I dispositivi di trattamento primario e secondario delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
2. Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:



- un abitante equivalente ogni 356 mq di superficie coperta abitabile negli edifici di civile abitazione;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue industriali;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Art. 4 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
4. Le calate devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio ed all'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione, salti di quota o la confluenza di più condutture.
5. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
6. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
7. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
 - convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
 - convogliamento in acque superficiali;
 - dispersione nel suolo;
 - accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).
8. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, scarichi wc, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

Art. 5 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.



2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

3. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:

a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni;

b) negli edifici di nuova costruzione deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco;

c) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

4. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei trattamenti appropriati ammessi dal DPGR 46R/2008 e s.m.i., in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

Art. 6 - Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

1. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interratori a chiusura idraulica ispezionabili.

2. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

3. Le caratteristiche degli impianti si differenziano in funzione del tipo di recettore finale:

3.a. Recapito nel suolo

3.a.1. Le acque reflue per essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff (o in alternativa ad una fossa biologica bicamerale o tricamerale). Anche le acque saponose devono essere trattate preventivamente in un pozzetto degrassatore. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff e dal sistema di trattamento delle acque saponose devono essere condotti con un'unica tubazione al recapito finale nel suolo, mediante sub-irrigazione a ramo unico o a pettine.

3.b. Recapito in acque superficiali

3.b.1. Le acque reflue, prima di essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale.

3.c. Recapito in impianti a fitodepurazione

3.c.1. Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali indicati ai punti 2.1, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui dal successivo articolo 11.

Art. 7 – Trattamenti primari

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

2. Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati: in ogni caso devono essere assicurati la tenuta idraulica e la facile estrazione dei reflui.



3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque pluviali.
4. Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a 1,00 ml dalle opere di fondazione del medesimo.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopra dette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, all'interno del vano scala.
7. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili e devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
8. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due/tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere) pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente.
9. Ogni fossa biologica deve essere dotata di propria tubazione di ventilazione, posizionata in prossimità del cielo della fossa e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione deve essere dotata di reticella anti insetti di materiale inossidabile.
10. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango.
11. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.
12. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Il comparto di sedimentazione deve avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango deve avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. È ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.
13. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
 - deve essere assicurato uno spazio libero di almeno 20 cm tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
 - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a 10 cm e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.
14. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche.

**Art. 8 - Depuratori ad ossidazione totale**

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nelle varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con riduzione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.
2. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto deve risultare da apposita documentazione tecnica e certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Art. 9 - Altri tipi di trattamento o depurazione

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli indicati agli articoli precedenti solo quando sia dimostrato che gli stessi conseguano livelli di depurazione conformi alla normativa vigente in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

Art. 10 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento primario delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo le specifiche indicate nel presente articolo.
2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento primario) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto di cacciata e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
3. La condotta disperdente è costituita da tubazioni microfessurate continue. La condotta disperdente deve avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.
4. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno 70 cm, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (40/70 mm o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.
5. La trincea deve essere posizionata ad almeno 10 metri da fabbricati ed aree pavimentate impermeabili che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.
6. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non deve essere inferiore ad un metro. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di metri 30. Nel caso in cui, a distanze inferiori a 30 metri, fossero presenti pozzi ad uso diverso dal potabile, dovrà essere valutata l'eventuale interazione tra sub-irrigazione ed opera di captazione, in relazione alla posizione delle opere, alla soggiacenza del più superficiale livello acquifero ed alle reali caratteristiche di permeabilità dei terreni presenti.
7. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti.



8. In fase di esercizio deve essere controllato periodicamente che non si manifestino impaludamenti superficiali.

9. Ogni qual volta ci si trovi in presenza di terreni impermeabili la sub-irrigazione potrà essere dotata di drenaggio: il sistema consiste in una trincea, profonda da 1,00 ml 1,50 ml con il fondo costituito da uno strato di argilla sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e opportunamente distanziati. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto ecc. si applicano le prescrizioni già impartite per le normali condotte di sub-irrigazione.

Art. 11 - Fitodepurazione

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, con le specifiche indicate dal presente Regolamento.

2. L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura 8-15 mm) La vasca viene poi piantumata con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

4. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di Trattamento primario) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa nello strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

5. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua in un corpo idrico superficiale di cui all'Art. 2 comma 3.

6. Per l'esercizio deve essere controllato periodicamente che non si manifestino impaludamenti superficiali.

Art. 12 – Norma finale

1. Per quanto non esplicitamente specificato nel presente Regolamento valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e quelle di cui al DPGR 46R/2008 e s.m.i..



CONDIZIONI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

1. Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici ogni intervento di nuova edificazione realizzato in attuazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, dovrà perseguire i seguenti obiettivi e dovrà prevedere le seguenti misure:

- *Ricerca della massima efficienza energetica passiva attraverso interventi che riducono il fabbisogno energetico negli edifici, aumentando l'isolamento termico e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi;*
- *Uso di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica, con particolare riferimento alla fonte solare fotovoltaica, fonte solare termica, biomasse, ecc.;*
- *Uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato.*

2. Per addivenire al conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia disciplinati dalle presenti norme, sono obbligatori:

- l'installazione di elementi tecnologici (pannelli fotovoltaici, pale eoliche, impianti di geotermia, ecc.) di potenza non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità abitativa;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture dei capannoni produttivi e commerciali nonché degli annessi agricoli, con potenza non inferiore a 2 Kw;
- l'installazione di 1 o 2 pannelli solari termici per ciascun alloggio per la produzione di acqua calda sanitaria;
- l'installazione di caldaie a condensazione o di ultima generazione.

L'obbligo di installazione di tali elementi potrà essere superato solo nel caso di installazione di altri elementi tecnologicamente più evoluti che mantengano o superino i livelli prestazionali suddetti.

Per favorire la realizzazione di edifici ecosostenibili che utilizzino tecniche costruttive ed elementi tecnologici con prestazioni maggiori a quanto previsto al comma precedente, il Regolamento Urbanistico definisce adeguati incentivi volumetrici per gli interventi di ampliamento, di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia.

Gli incentivi volumetrici previsti dalle presenti norme per gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, sono ammissibili qualora realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs n.192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) inferiore almeno del 20% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.Lgs n.192/2005.

L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica suddetti dovranno essere documentati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con appositi elaborati allegati alla pratica edilizia per il rilascio dell'atto abilitativo. Inoltre gli interventi previsti dovranno essere certificati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non potrà essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.



Gli incentivi volumetrici previsti dalle presenti norme per gli interventi nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, sono ammissibili qualora realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei seguenti parametri:

- con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal D.LGS n.192/2005, è inferiore almeno del 50% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.LGS n.192/2005;
- con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a 30 km/mq/anno.

L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica suddetti dovranno essere documentati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con appositi elaborati allegati alla pratica edilizia per il rilascio dell'atto abilitativo. Inoltre gli interventi previsti dovranno essere certificati dal direttore dei lavori (o altro professionista abilitato) con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non potrà essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.

Nelle more dell'elaborazione di specifici atti legislativi regionali che disciplinino la materia, in attuazione delle disposizioni statali, Di seguito vengono definiti i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Criteri generali per gli impianti a terra (campi fotovoltaici) per produzioni eccedenti l'autoconsumo:

- ai fini dell'installazione di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, si fa riferimento alle disposizioni dell'art. 4 e seguenti della LR 11/2011 e dei relativi allegati.

Criteri generali per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo:

- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale per armonizzarne l'impatto visivo;
- ove l'installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- ogni intervento dovrà comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento dovrà inoltre prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza;
- ogni intervento non dovrà comportare l'alterazione della naturale pendenza dei terreni e dell'assetto idrogeologico dei suoli.



Tali criteri generali sono integrati dalle seguenti specificazioni.

Criteri specifici per il posizionamento dei pannelli solari termici negli edifici:

- per gli edifici non classificati RVAA e VAA è consentita la posa in opera di pannelli solari termici, per uno sviluppo uguale o inferiore a mq 20 e con le modalità e le condizioni di seguito individuate, sulla copertura degli edifici esistenti, in aderenza con la medesima e con la stessa inclinazione;
- per gli edifici classificati come di RVAA e di VAA i pannelli dovranno essere posizionati a terra;
- I serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Criteri specifici per il posizionamento dei pannelli solari fotovoltaici negli edifici:

- per gli edifici ad uso residenziale non classificati RVAA e VAA è consentita la posa in opera di pannelli solari fotovoltaici sulla copertura degli edifici ad uso abitativo e/o relativi annessi, integrati con la medesima, mantenendo una fascia perimetrale di copertura libera pari ad almeno una fila di elementi laterizi, per una potenza uguale o inferiore a kw 6 per ogni singola proprietà;
- per gli edifici ad uso residenziale classificati come di RVAA i pannelli dovranno essere posizionati a terra, nell'esclusivo lotto di pertinenza dell'edificio, per una potenza uguale o inferiore a kw 6. Negli edifici classificati come di VAA sono ammessi interventi in copertura nel caso in cui vengano adottate soluzioni idonee ed adeguatamente integrate con la copertura;
- per gli edifici rurali ad uso abitativo ed i relativi annessi che costituiscono le dotazioni di ogni centro aziendale agricolo, è consentita la posa in opera di pannelli solari fotovoltaici sulla copertura, integrati con la medesima e mantenendo una fascia perimetrale di copertura libera pari ad almeno una fila di elementi laterizi, senza limiti di potenza installata compatibilmente con la tipologia di copertura e con la relativa struttura;
- per gli edifici rurali classificati come di RVAA e di VAA i pannelli dovranno essere posizionati a terra, nell'esclusivo lotto di pertinenza dell'edificio e per una potenza uguale o inferiore a kw 20;
- sulla copertura di edifici a destinazione artigianale e di edifici destinati ad attrezzature urbane e di quartiere senza limiti di potenza installata, compatibilmente con la tipologia di copertura e con la relativa struttura. Nel caso tali edifici abbiano una copertura a falde l'impianto dovrà essere integrato con la medesima mantenendo una fascia perimetrale di copertura libera pari ad almeno una fila di elementi laterizi. L'eventuale utilizzo dell'intera superficie di copertura è consentito a condizione che le soluzioni proposte siano finalizzate ad un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale da verificare e confermare in sede di Commissione per il Paesaggio. Nel caso l'installazione sia prevista in zone destinate ad impianti tecnologici, i pannelli dovranno essere posizionati a terra, nell'esclusivo lotto di pertinenza, per una potenza uguale o inferiore a kw 20.