

## Norme tecniche di attuazione

LdP Associati · architettura · urbanistica

progetto

Antonio Mugnai (responsabile)

Anna Calocchi, Stefania Rizzotti

Luca Gentili

progetto del sistema informativo

Ferruccio Capecchi, Gaddo Mannori

indagini geologiche

rettifica alla Del. C.C. del 27 maggio 2006

## Regolamento Urbanistico



## Il Regolamento Urbanistico di Sambuca

Le norme del Regolamento Urbanistico di Sambuca sono organizzate in 12 titoli raggruppati in 5 parti.

La parte prima - “Struttura del Piano” contiene gli elementi utili alla lettura ed alla comprensione delle norme: definisce infatti contenuti ed architettura del Piano, individuandone i fondamentali dispositivi normativi.

La parte seconda - “Livello generale” contiene un insieme di regole e prescrizioni valide per l'intero territorio di Sambuca e riferite in particolare alle risorse naturali del territorio: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora ed ai principali elementi del suolo.

Le parti terza e quarta - “Livello specifico” attengono alle norme specificamente individuate per ciascuna parte del territorio, sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso in relazione ai principi insediativi sia dal punto di vista degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione, delle regole che li governano e delle modalità attuative.

La parte quinta raccoglie infine le norme transitorie e finali.

### Parte prima - Struttura del Piano

La lettura del Titolo I - Disposizioni generali, fornisce le coordinate di riferimento per la comprensione del Piano, dove sono precisati il valore prescrittivo dei disegni e dei testi che costituiscono il Piano, distinguendo perciò le parti con valore direttamente precettivo da quelle di indirizzo e si illustrano i due differenti livelli nei quali esso è organizzato: quello generale e quello specifico delle norme per gli usi e le modalità d'intervento sul territorio. Vengono infine definiti i parametri urbanistici utilizzati nelle norme.

### Parte seconda - Livello generale

Il Titolo II - Risorse naturali definisce le strategie del Piano ed in particolare i modi della salvaguardia ecologica, contiene il testo di riferimento per gli interventi diffusi sul territorio riferiti alle risorse naturali, in relazione alle quali sono raccolte le norme che dovranno costituire il sistema di riferimento e di orientamento per l'Amministrazione, la quale attraverso i propri organi tecnici, sorveglierà la corretta tutela dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio nel proprio territorio.

Il Titolo III - Gli elementi del suolo, contiene le prescrizioni e le indicazioni riferite ai principali elementi vegetazionali e artificiali che caratterizzano il suolo d'uso pubblico o privato.

### Parte terza - Livello specifico: usi del suolo e principi insediativi

Il Titolo IV riporta le destinazioni d'uso alle quali le norme e le tavole del Regolamento Urbanistico diffusamente fanno riferimento.

Nel Titolo V - Sistemi, sottosistemi ed ambiti, vengono precisati gli usi caratterizzanti, previsti ed esclusi e forniti criteri sugli usi del suolo e sulle prestazioni minime cui riferirsi; gli usi del suolo sono infatti stabiliti in funzione dell'appartenenza di un dato contesto ai differenti sistemi, sottosistemi ed ambiti individuati. A tali contesti corrispondono inoltre differenti principi insediativi prevalenti, rispetto ai quali il

Regolamento Urbanistico propone differenti livelli nell'attitudine alla conservazione, piuttosto che alla riqualificazione o alla trasformazione.

Parte quarta - Livello specifico: modalità di intervento ed attuazione

Il Titolo VI riporta il riferimento alle zone omogenee ed il Titolo VII contiene le prescrizioni relative agli standard urbanistici.

Il Titolo VIII precisa alcuni criteri prestazionali per la realizzazione degli spazi aperti d'uso pubblico.

Il Titolo IX - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, contiene l'insieme di prescrizioni ed indicazioni riferite agli edifici esistenti, sia in ambito urbano che in ambito extraurbano. Questi articoli specificano alcune regole generali, valide per tutti gli interventi sugli edifici esistenti, chiariscono il significato dei principali termini utilizzati nella definizione dei tipi di intervento, attraverso un glossario degli interventi, definiscono i singoli elementi costitutivi degli edifici ai quali viene fatto successivamente costante riferimento e riportano, per esteso, le definizioni dei tipi d'intervento, così come stabiliti dalle direttive urbanistiche regionali. Specifiche norme sono dedicate ai centri antichi ed agli edifici rurali ed alle case sparse.

Il Titolo X riporta la disciplina del territorio rurale, dove sono definiti gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricola e non agricola e stabilite le regole per la corretta costruzione dei nuovi edifici rurali.

Al Titolo XI - Modalità d'attuazione del Piano, fanno riferimento l'insieme di norme che regolano le procedure necessarie alla realizzazione di tutte le operazioni previste e consentite dal Regolamento Urbanistico e gli eventuali, quando necessari, strumenti urbanistici attuativi prioritari.

Il Titolo XII - Fattibilità geologica, riporta le norme relative ai diversi gradi di fattibilità, nei quali sono stati classificati i vari interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Parte quinta - Norme transitorie e finali

La parte quinta raccoglie infine le norme transitorie e finali.

## INDICE

PARTE 1° - STRUTTURA DEL PIANO .....	6
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
CAPO I - Contenuti .....	6
Art. 1 - Documenti del Regolamento Urbanistico .....	6
CAPO II - Elementi costitutivi e livelli di prescrizione .....	7
Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano .....	7
Art. 3 - Livelli di prescrizione .....	9
CAPO III - Parametri urbanistici .....	9
Art. 4 - Superficie utile lorda (Sul) .....	9
Art. 5 - Superficie non computabile ai fini urbanistici .....	9
Art. 6 - Superficie accessoria lorda (Sal) .....	10
Art. 7 - Numero dei piani .....	11
Art. 8 - Altezza interpiano .....	11
Art. 9 - Distanze .....	11
Art. 10 - Superficie coperta (Sc) .....	12
Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf) .....	12
Art. 12 - Rapporto di copertura massimo ( $Rc_{max} = Sc/Sf$ ) .....	12
Art. 13 - Superficie territoriale .....	12
Art. 14 - Superficie permeabile di pertinenza .....	13
PARTE 2° - LIVELLO GENERALE .....	14
TITOLO II - LE RISORSE NATURALI .....	14
CAPO I - Disposizioni generali .....	14
Art. 15 - Finalità di salvaguardia ecologica .....	14
CAPO II - Acqua .....	14
Art. 16 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua .....	14
Art. 17 - Regimazione delle acque superficiali .....	15
Art. 18 - Sottopassi e botti .....	15
Art. 19 - Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione .....	15
Art. 20 - Intubamenti .....	16
Art. 21 - Pozzi, sorgenti e punti di presa e vulnerabilità degli acquiferi .....	16
CAPO III - Aria .....	16
Art. 22 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera .....	16
Art. 23 - Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico .....	17
Art. 24 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria .....	17
Art. 25 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico .....	17
Art. 26 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso .....	17
CAPO IV - Suolo e sottosuolo .....	17
Art. 27 - Sbanamenti, scavi e rinterri .....	17
Art. 28 - Impermeabilizzazione del suolo .....	18
Art. 29 - Costruzioni interrante .....	18
Art. 30 - Reti tecnologiche sotterranee .....	18
Art. 31 - Fognature .....	19
Art. 32 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni .....	19
CAPO V - Ecosistemi della fauna e della flora .....	20
Art. 33 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale .....	20
Art. 34 - Boschi .....	20
Art. 35 - Siepi .....	21
Art. 36 - Vegetazione ripariale .....	21
Art. 37 - Elementi arborei isolati, raggruppati o in filare .....	21
TITOLO III - GLI ELEMENTI DEL SUOLO .....	21
Art. 38 - Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo .....	21
Art. 39 - Aree pavimentate .....	22
Art. 40 - Aree permeabili .....	22
Art. 41 - Aree permeabili alberate .....	22
Art. 42 - Percorsi pedonali .....	23
Art. 43 - Percorsi ciclo-pedonali .....	23

Art. 44 - Filare .....	23
PARTE 3° - LIVELLO SPECIFICO: USI DEL SUOLO E PRINCIPI INSEDIATIVI .....	24
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO .....	24
Art. 45 - Disposizioni generali .....	24
Art. 46 - Destinazioni d'uso principali .....	24
Art. 47 - La residenza .....	24
Art. 48 - Le attività industriali e artigianali .....	24
Art. 49 - Le attività commerciali .....	25
Art. 50 - Le attività turistico ricettive .....	25
Art. 51 - Le attività direzionali .....	25
Art. 52 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico .....	25
Art. 53 - Gli spazi scoperti di uso pubblico .....	26
Art. 54 - Le infrastrutture e attrezzature della mobilità .....	26
Art. 55 - Le attività agricole .....	26
TITOLO V - SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI .....	27
CAPO I - Disposizioni generali .....	27
Art. 56 - Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale .....	27
CAPO II - Sistema insediativo .....	27
Art. 57 - Sistema della residenza .....	27
Art. 58 - Sottosistema R1: nuclei .....	27
Art. 59 - Sottosistema R2: insediamenti lineari .....	29
Art. 60 - Sottosistema R3: aggregati .....	30
Art. 61 - Sottosistema R4: insediamenti diffusi .....	31
Art. 62 - Sottosistema R5: tessuti .....	32
Art. 63 - Sottosistema R6: nuovi insediamenti .....	33
Art. 64 - Sottosistema R7: aggregati in contesto agricolo .....	34
Art. 65 - Ambito R7.1: Casa Zavari .....	34
Art. 66 - Ambito R7.2: Pian del Cerro .....	35
Art. 67 - Ambito R7.3: Panigale .....	35
Art. 68 - Ambito R7.4: Borgate di Bambocchia, C. Novelli, C. Santini, Bagaia .....	36
Art. 69 - Sistema dei luoghi centrali .....	36
Art. 70 - Sottosistema L1: luoghi centrali della residenza .....	36
Art. 71 - Sistema della produzione .....	37
Art. 72 - Sottosistema P1: aree artigianali .....	37
Art. 73 - Sottosistema P2: nuovi insediamenti artigianali .....	38
CAPO III - Sistema della mobilità .....	39
Art. 74 - Disposizioni generali .....	39
Art. 75 - Sottosistema M1: grandi direttrici nazionali .....	39
Art. 76 - Ambito M1.1: variante alla Statale 64 .....	40
Art. 77 - Sottosistema M2: direttrici di interesse provinciale .....	40
Art. 78 - Ambito M2.1: strada Ponte Teglia - Badi e Taviano - Badi .....	41
Art. 79 - Ambito M2.2: strada Pian delle Case Treppio (n.42) .....	41
Art. 80 - Sottosistema M3: viabilità locale principale .....	41
Art. 81 - Sottosistema M4: viabilità di interesse ambientale e turistico .....	42
Art. 82 - Sottosistema M5: ferrovia .....	42
CAPO IV - Sistema ambientale extraurbano .....	42
Art. 83 - Disposizioni generali .....	42
Art. 84 - Sottosistema V1: aree montane boscate di rilevanza paesaggistica-ambientale .....	42
Art. 85 - Ambito V1.1: Riserva di Acquerino .....	43
Art. 86 - Sottosistema V2: aree montane aperte di rilevanza paesaggistica-ambientale .....	43
Art. 87 - Sottosistema V3: aree rurali montane, boscate e aperte, a produzione agro-silvo-pastorale .....	44
Art. 88 - Sottosistema V4: aree fluviali .....	45
PARTE 4° - LIVELLO SPECIFICO: MODALITA' DI INTERVENTO ED ATTUAZIONE .....	46
TITOLO VI - ZONE OMOGENEE .....	46
Art. 89 - Zone omogenee .....	46
TITOLO VII - STANDARD URBANISTICI .....	46
Art. 90 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico .....	46
Art. 91 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati .....	47

TITOLO VIII - SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO.....	48
Art. 92 - Giardini Vg.....	48
Art. 93 - Piazze Pz.....	48
Art. 94 - Campi sportivi scoperti Ps .....	49
Art. 95 - Parcheggi coperti Mp e parcheggi scoperti Ms.....	49
TITOLO IX - INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE .....	50
CAPO I - Definizioni.....	50
Art. 96 - Disposizioni generali .....	50
Art. 97 - Glossario degli interventi .....	51
Art. 98 - Definizione degli elementi costitutivi degli edifici .....	51
Art. 99 - Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	52
CAPO II - Tipi d'intervento .....	53
Art. 100 - Interventi di conservazione .....	53
Art. 101 - Interventi di riqualificazione.....	56
CAPO III - Centri antichi.....	58
Art. 102 - Criteri specifici di intervento .....	58
CAPO IV - Case rurali e case sparse .....	59
Art. 103 - Criteri specifici di intervento .....	59
CAPO V - Permanenze storiche ed emergenze monumentali .....	62
Art. 104 - Tracciati viari di permanenza storica.....	62
Art. 105 - Siti ed emergenze archeologiche.....	62
Art. 106 - Alberi monumentali.....	62
Art. 107 - Ruderì.....	62
TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	63
Art. 108 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola .....	63
Art. 109 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola .....	63
Art. 110 - Nuovi edifici rurali .....	64
Art. 111 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo .....	65
Art. 112 - Nuovi annessi agricoli .....	65
TITOLO XI - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO .....	66
Art. 113 - Disposizioni generali.....	66
Art. 114 - Attuazione delle aree da sottoporre ad interventi di nuova edificazione .....	66
Art. 115 - Aree di trasformazione.....	66
Art. 116 - Aggregati in contesto agricolo .....	67
TITOLO XII - FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA E IDRAULICA .....	67
Art. 117 - Disposizioni generali.....	67
Art. 118 - Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni .....	67
Art. 119 - Classe 2: fattibilità con normali vincoli a livello di progetto .....	67
Art. 120 - Classe 3: fattibilità condizionata.....	68
<del>Art. 121 - Classe 4: fattibilità limitata - abrogato .....</del>	<del>68</del>
Art. 122 - Valutazione del rischio sismico .....	68
Art. 123 - CLASSE F1i: fattibilità idraulica senza particolari limitazioni .....	68
Art. 124 - CLASSE F3i: fattibilità idraulica condizionata.....	68
<del>Art. 125 - CLASSE F4i: fattibilità idraulica limitata - abrogato.....</del>	<del>69</del>
Art. 126 - Interventi non ammessi (N.A.).....	69
Art. 126 bis - Ambiti fluviali (A e B) .....	69
PARTE 5° - NORME TRANSITORIE E FINALI .....	70
Art. 127 - Adeguamento del Regolamento Edilizio .....	70
Art. 128 - Realizzazioni in corso .....	70
<del>Art. 128 bis - Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio - sigla le-STRALCIATO70</del>	<del>70</del>
Art. 129 - Inammissibilità di deroghe .....	71

## PARTE 1° - STRUTTURA DEL PIANO

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - CONTENUTI

##### Art. 1 - Documenti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è l'atto di governo del territorio con il quale il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art.55 della L.R. 03/01/2005, n.1.
2. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca è costituito dai seguenti documenti:
  - Relazione generale;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Relazione sulla Fattibilità geomorfologica e idraulica;
  - Relazione sulla Zonizzazione del rischio delle aree da sottoporre a verifica da parte dei Comuni del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Reno;

##### Tavole:

- a1 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano quadrante nord (scala 1:10.000);*
- a2 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano quadrante sud (scala 1:10.000);*
- b1 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato Pavana, Ponte alla Venturina (scala 1:2.000);*
- b2 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato Taviano, Castello di Sambuca (scala 1:2.000);*
- b3 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato Bellavalle, Corniolo (scala 1:2.000);*
- b4 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato Treppio, Carpineta (scala 1:2.000);*
- b5 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato Frassignoni, Lagacci (scala 1:2.000);*
- b6 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato San Pellegrino (scala 1:2.000);*
- b7 *Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato Torri, Lentula (scala 1:2.000);*
- c1 *Carta Geomorfologica e di Pericolosità - aggiornamento del quadro conoscitivo - Pavana Fondamento, Ca' di Dano e Giardino (scala 1:5.000);*
- c2 *Carta Geomorfologica e di Pericolosità - aggiornamento del quadro conoscitivo - Corniolo, Bellavalle, Taviano e Castello di Sambuca (scala 1:5.000);*
- c3 *Carta Geomorfologica e di Pericolosità - aggiornamento del quadro conoscitivo - Treppio, Carpineta e Lentula (scala 1:5.000);*



- c4 *Carta Geomorfologica e di Pericolosità - aggiornamento del quadro conoscitivo - Frassignoni, Lagacci, Posola e Campeda (scala 1:5.000);*
- c5 *Carta Geomorfologica e di Pericolosità - aggiornamento del quadro conoscitivo - Stabiazoni, San Pellegrino al Cassero e Ca' di Meo (scala 1:5.000);*
- c6 *Carta Geomorfologica e di Pericolosità - aggiornamento del quadro conoscitivo - Torri e Monachino (scala 1:5.000);*
- d1 *Carta della Fattibilità - Pavana, Fondamento, Ca' di Dano e Giardino (scala 1:2.000);*
- d1 bis *Carta della Fattibilità - Ponte alla Venturina (scala 1:2.000);*
- d2 *Carta della Fattibilità - Castello di Sambuca, Bubbiana e Taviano (scala 1:2.000);*
- d3 *Carta della Fattibilità - Bellavalle e Corniolo (scala 1:2.000);*
- d4 *Carta della Fattibilità - Carpineta e Treppio (scala 1:2.000);*
- d5 *Carta della Fattibilità - Lagacci e Frassignoni (scala 1:2.000);*
- d6 *Carta della Fattibilità - San Pellegrino al Cassero (scala 1:2.000);*
- d7 *Carta della Fattibilità - Torri e Lentula (scala 1:2.000);*
- d8 *Carta della Fattibilità - Campeda, Posola, Stabiazoni e Monachino (scala 1:2.000);*
- d9 *Carta della Fattibilità - Variante alla Strada Statale n.64 (scala 1:5.000);*
- d10 *Carta della Fattibilità - Fattibilità per effetti idraulici (scala 1:2.000);*
- e *Carta della vulnerabilità degli acquiferi- aggiornamento del quadro conoscitivo (scala 1:10.000);*
- f1 *Carta della zonizzazione del rischio - Aree del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno da sottoporre a verifica - Pavana e Cà di Dano (scala 1:2.000);*
- f2 *Carta della zonizzazione del rischio - Aree del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno da sottoporre a verifica - Treppio e Carpineta (scala 1:2.000);*
- f3 *Carta della zonizzazione del rischio - Aree del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno da sottoporre a verifica - Lagacci e Posola (scala 1:2.000).*

**Allegati:**

- Abaco degli elementi architettonici;
- Studio dell'accessibilità urbana;
- Schedatura del Piano Strutturale relativa agli edifici (digitale su cd).

**CAPO II- ELEMENTI COSTITUTIVI E LIVELLI DI PRESCRIZIONE**

**Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano**

1. Il Regolamento Urbanistico traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale, in norme e prescrizioni;

2. Tutti i documenti di cui al precedente comma 2 dell'art.1 rivestono identica importanza e risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura ed interpretazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca, il cui carattere prescrittivo è precisato ai comma successivi.
3. Il Documento di conformità al Piano Strutturale riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del Regolamento Urbanistico, dando conto del rapporto con le prescrizioni ed indirizzi del PS e del rispetto del dimensionamento generale da questo previsto. Contiene inoltre la rendicontazione delle previsioni del RU rispetto alla relazione sugli elementi per la valutazione degli effetti ambientali.
4. Le Norme Tecniche di Attuazione hanno carattere prescrittivo e vincolante.
5. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" i perimetri, i segni grafici, le sigle ed i simboli hanno carattere prescrittivo e per essi valgono le precisazioni riportate ai successivi comma.
6. Ogni area perimetrata con linea continua nera rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento alle presenti Norme Tecniche di Attuazione è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema fisso e ricorrente:
  - la sigla nella parte in alto a sinistra riporta il Sottosistema o l'ambito di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo V;
  - la sigla in basso a sinistra riporta il tipo d'intervento per il patrimonio edilizio esistente, le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo IX; per gli edifici, complessi e spazi aperti in ambito urbano (Sistema Insediativo) non siglati, valgono le norme generali di cui al comma 3 dell'art. 96; per quelli in ambito extraurbano (sistema Ambientale extraurbano), valgono le norme generali di cui agli artt.108 e 109.
  - la sigla in alto a destra indica la destinazione d'uso esclusiva, le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo IV; tale sigla non è sempre presente in quanto in sua assenza valgono le disposizioni generali riferite agli usi caratterizzanti il Sottosistema o Ambito di appartenenza;
  - la sigla in basso a destra indica la Zona Omogenea di cui all'art. 89.
7. Le aree con specifico perimetro come da legenda indicano il contesto dei centri antichi e dei nuclei storici (linea continua colore viola e sigla CA) e quello delle case sparse (linea continua colore magenta), le cui norme specifiche di intervento sono riportate rispettivamente al Capo III e IV del Titolo IX - Interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.
8. I perimetri delle aree di pertinenza delle case sparse, pur essendo prescrittivi, individuano un contesto di riferimento per la definizione, in sede progettuale di dettaglio, dei limiti effettivi del contesto di pertinenza; sono perciò consentiti aggiustamenti e variazioni geometriche non sostanziali dei perimetri i quali dovranno comunque corrispondere, di norma, ad elementi fisici o di divisione esistenti.
9. Il perimetro dei sottosistemi della mobilità non risulta vincolante in quanto sono ammessi su esso aggiustamenti e variazioni geometriche quando conseguenti ad un

maggior livello di definizione progettuale e se rispettose dell'impostazione generale del tracciato.

10. I segni grafici riferiti ai siti ed emergenze archeologiche individuano un ambito indicativo di tutela, la cui disciplina è indicata all'art. 105.
11. Nella "Carta della fattibilità geologica e idraulica" i perimetri e le sigle hanno carattere prescrittivo con riferimento agli articoli 118 e seguenti.
12. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, dovrà essere redatta una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, così come previsto dall'art.55 comma 7 della Legge Regionale 01/05.

#### Art. 3 - Livelli di prescrizione

1. Le norme e prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati ed agiscono sull'intero territorio comunale a due livelli:
  - a livello generale, definendo i criteri per la salvaguardia delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora) e per gli interventi sugli spazi aperti e più in generale sul suolo;
  - a livello specifico, definendo gli usi del suolo, le modalità di intervento e quelle di attuazione, indicando cioè il complesso delle funzioni previste ed ammesse in ogni singola parte del territorio, di recupero del patrimonio edilizio esistente, di sostituzione e di nuova edificazione.
2. Le norme di livello generale sono contenute nella parte seconda, Titoli II e III.
3. Le norme di livello specifico sono contenute nella parte terza, Usi del suolo e principi insediativi, Titoli IV e V e nella parte quarta, modalità d'intervento e d'attuazione, Titoli VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII.

#### *CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI*

#### Art. 4 - Superficie utile lorda (Sul)

1. La superficie utile lorda espressa in metri quadrati (mq) è la somma delle superfici di tutti i piani di un edificio, misurate comprendendo le murature esterne e detraendo la superficie non computabile ai fini urbanistici di cui al successivo art.5 e la superficie accessoria lorda (Sal) di cui al successivo art.6.

#### Art. 5 - Superficie non computabile ai fini urbanistici

1. Ai fini urbanistici non sono da computare le seguenti superfici:
  - a. ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i cm. 30 di spessore, a condizione che tale eccedenza sia costante per tutta l'estensione (anche in altezza) o che sia giustificata da un progetto di ottimizzazione energetica;
  - b. superfici di volumi tecnici emergenti dalla copertura, locali specificamente ed esclusivamente destinati ad impianti tecnologici o serbatoi;
  - c. legnaie, cantine, lavanderie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature e manufatti di servizio in generale,

utili ad una migliore qualità dell'insediamento senza aumentare il carico urbanistico e dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone, purché complessivamente di superficie inferiore a 16 mq.;

- d. cavedi;
- e. vani-scala e vani-ascensori interni ed esterni (superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso);
- f. manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni, barbecue, ecc.;
- g. ricoveri per animali da affezione quando la superficie risulti inferiore a mq. 4 e l'altezza inferiore a ml. 1,80;
- h. ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 4 e l'altezza inferiore a ml. 2,50;
- i. autorimesse private seminterrate e fuori terra (per la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme);
- l. locali interrati compresi entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte;
- m. sottotetti non praticabili; sottotetti praticabili non abitabili per la parte di superficie con altezza inferiore a 1,80 ml.;
- n. pensiline e portici d'ingresso quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 3;
- o. gazebi quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 16;
- p. voliere quando la superficie netta risulti inferiore a mq. 4 e l'altezza massima a ml. 3,00.
- q. attrezzature sportive private (piscine, campi da tennis, ecc.) quando realizzate nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici esistenti o di nuova costruzione.

#### Art. 6 - Superficie accessoria lorda (Sal)

1. La superficie accessoria lorda espressa in metri quadrati (mq) è la somma delle seguenti superfici:

- a. sottotetti praticabili non abitabili per la parte di superficie con altezza minima uguale o superiore a 1,80 ml.;
- b. locali interrati per la parte non compresa entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte.
- c. locali interrati oltre il primo livello;
- d. androni e ballatoi condominiali;
- e. balconi e terrazzi (escluse le coperture piane praticabili);
- f. pensiline e portici d'ingresso quando la superficie netta risulti superiore a mq. 3;
- g. tettoie;
- h. logge;
- i. autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità

minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme).

- l. gazebo, ricoveri per animali da affezione, per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, serre di pertinenza dell'abitazione, voliere, legnaie, cantine, lavanderie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature e manufatti di servizio in generale, quando la superficie risulti superiore a quella indicata ai comma c) g) h) n) o) p) del precedente articolo 5.

#### Art. 7 - Numero dei piani

1. Quando nelle presenti norme si fa riferimento all'altezza massima (H) di un edificio essa è sempre intesa come numero di piani (n.) fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile, purché la quota del piano di calpestio del piano terra non sia superiore di ml. 1,50 al livello del caposaldo, corrispondente alla quota media del marciapiede stradale su cui si attesta l'edificio o del terreno naturale.
2. Il prodotto del numero di piani prescritto dalle norme, per l'altezza dell'interpiano così come specificata al successivo art.8, rappresenta il limite massimo di altezza espresso in metri lineari (ml).
3. Entro questa altezza i differenti piani potranno avere altezze differenti; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti, il numero di piani si intende relativo al fronte a valle.

#### Art. 8 - Altezza interpiano

1. L'altezza dell'interpiano misura in metri lineari (ml) la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.
2. L'altezza dell'interpiano tipo è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio di cui al comma 2 del precedente art.7, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.
3. Nel caso di edifici per attività industriali ed artigianali, l'altezza dell'interpiano tipo adibito ad attività produttiva è stabilita in 7,00 ml.
4. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e questo solo per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, l'altezza tipo di cui al comma precedente potrà essere elevata fino a ml. 8,00 ed ove siano ammessi due piani, per il piano sovrastante dovrà essere rispettata l'altezza massima di 3,50 ml.
5. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

#### Art. 9 - Distanze

1. Per le distanze minime tra i fabbricati si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art.9 del D.I. 02/04/1968, n.1444.
2. Fuori dai centri abitati valgono le fasce di rispetto previste dal Dpr 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti precisazioni:
  - all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal presente Regolamento, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade,

- non possono essere inferiori a:
    - a) 20 m per le strade di tipo B;
    - b) 10 m per le strade di tipo C;
    - c) 5 m per le strade di tipo F.
  - all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal presente Regolamento, le distanze dal confine stradale da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
    - a) 5 m per le strade di tipo B;
    - b) 3 m per le strade di tipo C;
    - c) 0,9 m per le strade di tipo F.
3. Per le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade all'interno dei centri abitati, valgono le seguenti disposizioni:
- a) 10 m per le strade di tipo B;
  - b) 5 m per le strade di tipo C e F.
- Per tutti e tre i tipi di strade laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o manufatti, potranno essere realizzati seguendo tale allineamento, previa verifica, nei casi richiesti, del parere dell'Autorità Competente. Sono escluse le viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti per le quali la distanza minima è metri 3,00.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- m. 0.9 per le strade di tipo F.

#### Art. 10 - Superficie coperta ( $S_c$ )

1. La superficie coperta espressa in metri quadrati (mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

#### Art. 11 - Superficie fondiaria ( $S_f$ )

1. La superficie fondiaria espressa in metri quadrati (mq) è la superficie occupata o destinata agli edifici ed alle loro pertinenze con esclusione delle aree di proprietà sia pubblica che privata destinate ed asservite ad uso pubblico.

#### Art. 12 - Rapporto di copertura massimo ( $R_{c_{max}} = S_c/S_f$ )

1. Il rapporto di copertura massimo rappresenta la massima percentuale di copertura ammissibile della superficie fondiaria calcolata quale rapporto tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### Art. 13 - Superficie territoriale

1. La superficie territoriale è la superficie, espressa in metri quadrati, di un'area comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 14 - Superficie permeabile di pertinenza

1. La superficie permeabile di pertinenza di un edificio è quella non impegnata da costruzioni, fuori e dentro terra, che comunque consente l'assorbimento di parte delle acque meteoriche, così come precisato al successivo art.40.

## PARTE 2° - LIVELLO GENERALE

### *TITOLO II -LE RISORSE NATURALI*

#### *CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI*

##### Art. 15 - Finalità di salvaguardia ecologica

1. Le norme contenute negli articoli successivi riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio del Comune di Sambuca, la protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni, la gestione del patrimonio botanico-vegetazionale esistente e di futuro impianto.
2. Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.
3. L'Amministrazione, attraverso i propri organi tecnici, ne sorveglia l'osservanza.
4. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna si rimanda specificamente a quanto contenuto nella Legge Regionale 21 marzo 2000 n. 39 e successive modifiche ed integrazioni.

#### *CAPO II - ACQUA*

##### Art. 16 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'Autorità idraulica competente e degli altri Enti preposti.
2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua pubblici, fatte salve le vigenti disposizioni normative, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire da 5 ml. dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse; per una fascia di ml. 80 da ambo i lati, è inoltre vietato lo spargimento di liquami di qualsiasi tipo; sono ammesse sistemazioni di sponda tramite l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; per tali interventi deve essere studiato l'inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:
  - a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione;
  - b) è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento



delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate.

#### Art. 17 - Regimazione delle acque superficiali

1. I provvedimenti che autorizzano il regolamento dei corsi di fiumi e torrenti, le estrazioni di materiali dal demanio fluviale e lacustre, gli interventi di bonifica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque devono essere effettuati sulla base di preventive valutazioni e studi di impatto, previo nulla osta e sotto la responsabilità dell'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione, subordinando la stessa al rispetto prevalente del buon regime delle acque, alla tutela dell'equilibrio geomorfologico dei terreni interessati, nonché degli aspetti naturalistici ed ambientali coinvolti dagli interventi in progetto, ai sensi dell'art.5 della L. 37/1994.
2. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua naturali ed artificiali dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica; esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.
3. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia verso l'associazione climax, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
4. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

#### Art. 18 - Sottopassi e botti

1. I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, depurata dei sedimenti e con la giusta livelletta di fondo, evitandone restringimenti; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte.
2. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

#### Art. 19 - Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

1. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) 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.

2. L'intradosso dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno 40 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

#### Art. 20 - Intubamenti

1. Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi.
2. In via eccezionale possono essere consentiti interventi di interramento e intubamento, correlati a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito; in tali casi l'intervento deve prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:
  - all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati devono essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte;
  - gli elementi filtranti devono essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato e installare a monte una griglia a pettine verticale inclinata che accumuli il materiale leggero verso l'alto;
  - la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

#### Art. 21 - Pozzi, sorgenti e punti di presa e vulnerabilità degli acquiferi

4. Per il prelievo dal sottosuolo di acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, mediante pozzi, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovranno essere rispettate le norme previste dall'art.21 del D.lgs 152/99 ed in particolare quelle di salvaguardia di cui al comma 7 dell'art.21 del D.lgs in questione.
2. Le zone di rispetto riportate nella tavola e "Carta della vulnerabilità degli acquiferi" sono indicative e non hanno valore prescrittivo.
3. Nelle aree che nella Tav. e (Carta della vulnerabilità degli acquiferi) sono classificate con grado di vulnerabilità "Molto Alto" non sono ammissibili:
  - a) impianti di zootecnia industriale
  - b) realizzazione ed ampliamento di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali.
  - c) impianti industriali ad elevata capacità inquinante.

In queste stesse aree la per realizzazione di collettori fognari dovranno essere previsti accorgimenti specifici per ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti.

#### CAPO III - ARIA

#### Art. 22 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. Per le misure di riduzione della densità delle emissioni si rinvia ad eventuali piani specifici per le misure di risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento.

Art. 23 - Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico

1. Per le misure di limitazione dell'inquinamento acustico si rinvia al Piano di Classificazione acustica approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 23/02/2005 ed alle norme relative ai requisiti passivi acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 571271997.

Art. 24 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria

1. Per le misure di riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (fenomeno sinteticamente definito "isola di calore urbano") il Regolamento Urbanistico individua misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e di ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili che contribuiscano a riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

Art. 25 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

1. L'attuazione di qualsiasi intervento che preveda ampliamenti, nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso, è subordinato alla verifica ed al rispetto del Piano delle Aree potenzialmente sensibili ai campi elettromagnetici approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°42 del 27/09/2004.

Art. 26 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso

1. L'Amministrazione comunale, in conformità di quanto previsto dalla L.R. 37 del 21/03/2000, dovrà provvedere:
  - ad adeguare il Regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
  - a predisporre l'approvazione e l'aggiornamento del Piano Comunale della Illuminazione Pubblica;
  - ad effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla L.R. 37/2000 e dal Piano Regionale per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso P.R.P.I.L.

*CAPO IV - SUOLO E SOTTOSUOLO*

Art. 27 - Sbancamenti, scavi e rinterrati

1. In tutte le aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 anche esterne ai sistemi ambientali, i movimenti terra sono soggetti alle prescrizioni di polizia forestale ed alle relative procedure autorizzative.
2. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.
3. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale deve essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente reimpiegato nei lavori di ripristino.

4. Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno.
5. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.
6. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
7. Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.

#### Art. 28 - Impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
2. La realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
3. Nelle aree impermeabilizzate relative alle nuove espansioni, le acque superficiali meteoriche devono essere opportunamente incanalate e recapitate nell'impluvio più vicino, evitando la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
4. Deve essere assolutamente evitato in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.
5. La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona.
6. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

#### Art. 29 - Costruzioni interrato

1. Per tutte le costruzioni interrato dovrà essere verificata la profondità del livello di eventuali falde superficiali e valutata la escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

#### Art. 30 - Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.
3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.
4. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera dovranno essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti.
5. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la ri-sistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione originaria.

#### Art. 31 - Fognature

1. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite.
2. Nelle aree destinate ai depuratori possono essere ubicati impianti di tipo "tradizionale" oppure di altro tipo quali ad esempio quelli di fitodepurazione.
3. All'interno dell'area di pertinenza dei depuratori dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro rispetto ai nuclei abitati, tenendo di volta in volta conto del contesto dove è inserito, cioè delle caratteristiche del paesaggio, attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di impianto arboreo.

#### Art. 32 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni

1. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.
2. Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili sono ammesse, per un'altezza massima di ml. 1,50 fuori terra, esclusivamente nei seguenti casi:
  - in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati; in tal caso l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra, con pali in legno od acciaio, senza cordonato; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi;
  - per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
  - per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici.
3. Le recinzioni devono quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili), non devono presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare paloneria in cemento.
4. Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti.
5. Nel caso della recinzione di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite 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; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria o comunque di carattere unitario quali, ad esempio, le corti private di uso collettivo.

6. E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità, anche se a carattere poderale o interpoderale.
7. In relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione.
8. Per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.
9. I comma 1, 2, 3, 4, 5 di questo articolo non si applicano al sistema insediativo, dove sono ammesse recinzioni tipiche al contesto specifico dell'intervento.

#### *CAPO V - ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA*

##### Art. 33 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi di miglioramento agricolo ambientale contenuti nei P.M.A.A. (art. 4 della L.R. 64/95) devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità, conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:
  - restauro delle formazioni lineari esistenti (viali, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, alberature lungo la viabilità campestre, ecc.);
  - restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
  - riabilitazione della viabilità campestre;
  - sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.
2. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

##### Art. 34 - Boschi

1. In tutte le aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 anche esterne ai sistemi ambientali, le attività di selvicoltura sono soggette alle prescrizioni di polizia forestale ed alle relative procedure autorizzative.
2. Ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione DPG n.44/R del 5/9/2001, le prescrizioni di polizia forestale si applicano a tutti i boschi anche esterni al perimetro del vincolo idrogeologico.
3. Il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica, antincendio e conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti sono consentiti, ai sensi del comma 8 dell'art.82 del DPR 616/1977, come integrato dalla L.431/1985 e dagli atti soprarichiamati.
4. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 non è richiesta la procedura autorizzativa di cui all'art. 151 dello stesso Decreto Legislativo per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi indicati

alla lettera g) dell'art.146 del Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004, purché previsti ed autorizzati secondo le norme vigenti in materia.

#### Art. 35 - Siepi

1. E' vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche e ad elevato grado di copertura.
2. Per le nuove siepi (non ornamentali) si suggerisce l'utilizzo di specie spontanee, tartufigene, produttrici di bacche per la fauna selvatica.

#### Art. 36 - Vegetazione ripariale

1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:
  - a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
  - b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

#### Art. 37 - Elementi arborei isolati, raggruppati o in filare

1. In ambiente urbano è vietato l'abbattimento di elementi arborei aventi tronco con diametro superiore a 30 cm. tranne nei casi specificatamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, fermo restando le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del Codice civile.
2. Nel caso di parere favorevole all'abbattimento di un esemplare d'alto fusto di specie protetta, costituente un filare di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, l'integrità del filare deve essere garantita attraverso la sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari almeno ad un terzo di quelle della pianta abbattuta.
3. I filari esistenti devono essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie.
4. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, può essere impiantato un nuovo filare della stessa specie.
5. Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree, con l'esclusione delle piante che tradizionalmente sono coltivate con questa pratica a fini agricoli, fermo restando le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del Codice civile.
6. Per le piante censite come alberi di carattere monumentale ed individuate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" valgono inoltre le norme specifiche riportate al successivo art. 106.

### *TITOLO III - GLI ELEMENTI DEL SUOLO*

#### Art. 38 - Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo

1. Gli articoli successivi forniscono alcuni criteri per la progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi) dei seguenti principali elementi vegetazionali ed artificiali:
  - le aree pavimentate;

- le aree permeabili;
  - le aree permeabili alberate;
  - i percorsi pedonali;
  - i percorsi ciclo-pedonali;
  - i filari.
2. Gli elementi sopraelencati dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

#### Art. 39 - Aree pavimentate

1. Dovranno essere progettate e realizzate curando sia gli aspetti funzionali che quelli percettivi; tra questi in particolare dovranno 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.
2. Nella realizzazione delle aree pavimentate è previsto l'utilizzo dei seguenti materiali:
  - pietra, preferibilmente con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
  - pietra artificiale;
  - cemento, posato mediante caldana, piastrelle autobloccanti e non;
  - conglomerato cementizio pigmentato e non;
  - materiali ceramici quali gres e klinker;
  - laterizi, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
  - asfalto;
  - gomma e materiali sintetici.

#### Art. 40 - Aree permeabili

1. Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione; ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.
2. Nella realizzazione delle aree permeabili è previsto di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:
  - terra battuta;
  - ghiaia;
  - erba, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento.

#### Art. 41 - Aree permeabili alberate

1. Valgono tutte le indicazioni e prescrizioni relative alle aree permeabili riportate al precedente art. 40 con l'obbligo di predisporre l'impianto di specie arboree per una parte non inferiore al 70% dell'intera superficie dell'area.
2. Nella realizzazione delle nuove aree permeabili alberate, la disposizione degli impianti vegetazionali dovrà essere basata su definite geometrie di impianto con preferenza per il tipo a quinconce e bicocato regolare o irregolare.



#### Art. 42 - Percorsi pedonali

1. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
2. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) ove possibile dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.
3. Tutti i percorsi e le eventuali rampe inclinate dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

#### Art. 43 - Percorsi ciclo-pedonali

1. Nella realizzazione dei nuovi percorsi dovranno essere privilegiate pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno preferibilmente in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso prevalentemente in contesto urbano (all'interno dei centri abitati).
2. La larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso.
3. Le piste ciclabili dovranno comunque essere realizzate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicate dal Ministero delle aree urbane con circolare n.432 del 31/3/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici.

#### Art. 44 - Filare

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà riferimento per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna alla tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani sarà privilegiato il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali.
2. Dal punto di vista del tipo di impianto i filari si distinguono in "fitti" e "radi". La scelta tra filari "fitti" e "radi" dovrà rispondere ad esigenze specifiche di progetto (trasparenza, creazione di barriera visiva).
3. Nei filari "fitti" la distanza minima tra gli alberi (misurata con riferimento alle chiome) è di 0,50 ml., la distanza massima di 1,50 ml.; nei filari "radi" la distanza minima è di 1,50 ml.; la distanza dei filari dai bordi delle strade sarà disposta in riferimento alle disposizioni del Nuovo Codice della strada e successive integrazioni e modifiche.
4. Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante, una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

## PARTE 3° - LIVELLO SPECIFICO: USI DEL SUOLO E PRINCIPI INSEDIATIVI

### TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO

#### Art. 45 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso, riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti sottosistemi, così come risultano indicati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e secondo le indicazioni normative riportate al successivo Titolo V.
2. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi non si applicano le disposizioni del relativo sottosistema.

#### Art. 46 - Destinazioni d'uso principali

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:
  - - la residenza;
  - - le attività industriali e artigianali;
  - - le attività commerciali;
  - - le attività turistico ricettive;
  - - le attività direzionali;
  - - i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - - gli spazi scoperti di uso pubblico;
  - - le infrastrutture e attrezzature della mobilità;
  - - le attività agricole.

#### Art. 47 - La residenza

1. Le aree ad esclusivo uso residenziale R possono essere articolate in:
  - residenze urbane;
  - collegi, convitti, studentati, pensionati;
  - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

#### Art. 48 - Le attività industriali e artigianali

1. Sono attività dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.
2. Le aree ad esclusivo uso industriale ed artigianale possono essere articolate in:
  - I: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti;
  - Ia: impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

- le: attività estrattive e di escavazione.

#### Art. 49 - Le attività commerciali

1. Le aree ad esclusivo uso commerciale possono essere articolate in:

- Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita, così come definita all'art.4 del Dlgs 31/3/98 n.114, inferiore a 250 mq.); bar e ristoranti; agenzie e sportelli bancari con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quello di back-office, locali per i servizi bancomat, agenzie di cambio valuta, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizi personali e residenziali.
- Tc2: medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 1500 mq.);
- Tc3: grandi strutture di vendita di tipologia "C" (con superficie di vendita compresa tra 1500 mq. e 5000 mq.) e di tipologia "B" (con superficie di vendita compresa tra 5000 mq. e 10.000 mq.).

#### Art. 50 - Le attività turistico ricettive

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla L.R. n.42 del 23/03/2000 - possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:

- Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
- Tr2: campeggi;
- Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;

e in altre strutture ricettive:

- Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi)
- Tr5: residence.

#### Art. 51 - Le attività direzionali

1. Le aree ad esclusivo uso direzionale possono essere articolate in:

- Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
- Tu2: agenzie bancarie, banche, centri di ricerca.

#### Art. 52 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico possono essere articolate in:

- Sa: servizi amministrativi riferiti a: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
- Sa1: servizi militari;
- St: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici anonari, stazioni di

sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico;

- Sc: servizi cimiteriali;
- Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- Si: servizi per l'istruzione superiore;
- Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
- Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

#### Art. 53 - Gli spazi scoperti di uso pubblico

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico possono essere articolati in spazi scoperti a verde:

- Vg: giardini;
- ed in spazi scoperti pavimentati:
- Ps: campi sportivi scoperti;
- Pz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

#### Art. 54 - Le infrastrutture e attrezzature della mobilità

1. Le infrastrutture e attrezzature della mobilità possono essere articolate in:

- Mp: parcheggi coperti;
- Ms: parcheggi scoperti;
- Mc: impianti di distribuzione carburanti.

#### Art. 55 - Le attività agricole

1. Sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.

2. 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.

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

4. Ai fini dell'applicazione della disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad esse connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani prevista dalla Legge Regionale 14 aprile 1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni, il Regolamento Urbanistico individua le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, corrispondenti alle parti di territorio comprese nel Sistema Ambientale Extraurbano, con specifica sigla di zona omogenea E.

5. Per ciascuno dei sottosistemi nei quali risulta articolato il Sistema Ambientale Extraurbano, sono previste prescrizioni specifiche, ai fini della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, in riferimento ai disposti del comma 4 dell'art. 2 della L.R. 64/95; fatte salve tali prescrizioni specifiche e tutte le altre e diverse prescrizioni e limiti imposti dalle presenti norme, su tutte le aree indicate al comma 4 e solo su queste, si applicano integralmente le norme previste dalla suddetta Legge Regionale.

## *TITOLO V - SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI*

### *CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI*

#### **Art. 56 - Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale**

1. Sulla base delle disposizioni del Piano Strutturale, l'intero territorio comunale è suddiviso in tre sistemi funzionali: il sistema insediativo (costituito dal sistema della residenza, dal sistema della produzione e dal sistema dei luoghi centrali), il sistema della mobilità ed il sistema ambientale extraurbano; ciascuno di essi è articolato a sua volta in sottosistemi secondo lo specifico ruolo e le caratteristiche prevalenti di ogni parte o elemento.
2. Per ciascun sottosistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del suolo, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici; vengono inoltre definite norme di carattere prestazionale per gli interventi sugli spazi aperti e norme specifiche per gli interventi di trasformazione, quando ammessi, quali ampliamenti e nuove edificazioni.
3. Gli usi caratterizzanti il sottosistema e quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle relative loro articolazioni così come definite al precedente Titolo IV.
4. Ciascun sottosistema in cui è suddiviso il territorio Comunale è indicato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con apposita sigla e colorazione.

### *CAPO II - SISTEMA INSEDIATIVO*

#### **Art. 57 - Sistema della residenza**

1. Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.
2. Il sistema della residenza risulta suddiviso in sette sottosistemi:
  - Sottosistema R1: nuclei
  - Sottosistema R2: insediamenti lineari
  - Sottosistema R3: aggregati
  - Sottosistema R4: insediamenti diffusi
  - Sottosistema R5: tessuti
  - Sottosistema R6: nuovi insediamenti.
  - Sottosistema R7: aggregati in contesto agricolo

#### **Art. 58 - Sottosistema R1: nuclei**

1. Sono aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, corrispondenti alle parti di matrice storica riconoscibili come principali centri del

territorio: sono Sambuca Castello, Pavana di sotto, Treppio, Castello di Treppio, la Piazza di Treppio e Torri; questi luoghi sono connotati dalla persistenza dell'impianto antico e dalla presenza di spazi costruiti ed aperti fortemente correlati tra loro: si tratta di spazi spesso di piccole dimensioni, ma densi ed articolati, prevalentemente costruiti con materiali e tecniche antiche o comunque tradizionali.

2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali;
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie; si prevede inoltre la salvaguardia di modi d'uso adeguati ai tipi di spazi evitandone, se possibile, un utilizzo indifferenziato per l'accessibilità carrabile riservando invece più spazio all'utenza pedonale.
5. La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art.5.
6. Sono inoltre consentiti:
  - ampliamenti degli edifici esistenti per una percentuale massima del 20% della superficie utile lorda (Sul) originaria;
  - realizzazione di una superficie accessoria lorda (Sal), eventualmente in aggiunta a quella già esistente, fino a raggiungere una superficie complessiva massima del 20% della Sul originaria;
  - gli interventi di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H 3 piani a valle, Rc = 30%.
7. Le percentuali di cui al comma precedente potranno essere aumentate fino al 30% nel caso di unità immobiliari con Sul inferiore a 70 mq.
8. Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, i parametri di cui al precedente comma 6 sono demandati al progetto definitivo dell'opera da realizzare.
9. Le disposizioni dei precedenti comma 6, 7 e 8 non si applicano nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc), mentre in quelle dove sia prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia limitato (sigle rl1 e rl2) gli ampliamenti sono attuati a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi significativi degli spazi aperti.
10. Per le aree di Sambuca Castello, Treppio e Torri, così come indicate nelle tavv. "Usi e modalità d'intervento ed attuazione" con sigla CA, valgono inoltre le prescrizioni del Titolo IX Capo III delle presenti norme.

11. Dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi.

Art. 59 - Sottosistema R2: insediamenti lineari

1. Si tratta di tessuti formati da cortine edilizie allineate lungo tracciati stradali generalmente di interesse principale, esito di interventi legati appunto alla presenza della viabilità, di conseguenza spesso destinati anche a funzioni commerciali o ricettive; questi luoghi sono pertanto fortemente influenzati dal rapporto con la strada che in alcuni casi determina conflittualità nell'utilizzo degli spazi per la sosta degli autoveicoli piuttosto che per il transito pedonale.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali;
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie ed in particolare dei prospetti lungo strada.
5. In relazione a quanto specificato al precedente comma 4, ad esclusione delle aree dove è prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia (sigla ri), non dovranno essere effettuati interventi che comportino la modifica dei prospetti sulla viabilità principale, consentendosi per questi solo interventi di riapertura di porte e finestre tamponate; sarà possibile valutare, in sede di esame del progetto, la possibilità di introdurre modifiche in relazione alla specifica destinazione d'uso proposta, esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile l'immobile, ai sensi delle attuali disposizioni normative e legislative e se salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso; tale deroga non si applica ai locali igienico sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori alla residenza.
6. La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art.5.
7. Sono inoltre consentiti:
  - ampliamenti degli edifici esistenti per una percentuale massima del 20% della superficie utile lorda (Sul) originaria;
  - realizzazione di una superficie accessoria lorda (Sal), eventualmente in aggiunta a quella già esistente, fino a raggiungere una superficie complessiva massima del 20% della Sul originaria;
  - gli interventi di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H 3 piani a valle, Rc = 30%.

8. Le percentuali di cui al comma precedente potranno essere aumentate fino al 30% nel caso di unità immobiliari con Sul inferiore a 70 mq.
9. Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, i parametri di cui al precedente comma 7 sono demandati al progetto definitivo dell'opera da realizzare.
10. Le disposizioni dei precedenti comma 7, 8 e 9 non si applicano nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc), mentre in quelle dove sia prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia limitato (sigle rl1 e rl2) gli ampliamenti sono attuati a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi significativi degli spazi aperti e siano limitati alle aree retrostanti i fronti principali.

Art. 60 - Sottosistema R3: aggregati

11. Sono aree assimilabili a piccoli nuclei, comunque distinguibili dai tessuti recenti delle lottizzazioni e degli interventi residenziali delle case isolate su lotto per principio insediativo e tipologia edilizia.
12. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
13. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni;
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
14. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.
15. La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art.5.
16. Sono inoltre consentiti:
  - ampliamenti degli edifici esistenti per una percentuale massima del 20% della superficie utile lorda (Sul) originaria;
  - realizzazione di una superficie accessoria lorda (Sal), eventualmente in aggiunta a quella già esistente, fino a raggiungere una superficie complessiva massima del 20% della Sul originaria;
  - gli interventi di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H 3 piani a valle, Rc = 30%.
17. Le percentuali di cui al comma precedente potranno essere aumentate fino al 30% nel caso di unità immobiliari con Sul inferiore a 70 mq.
18. Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, i parametri di cui al



precedente comma 6 sono demandati al progetto definitivo dell'opera da realizzare.

19. Le disposizioni dei precedenti comma 6, 7 e 8 non si applicano nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc), mentre in quelle dove sia prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia limitato (sigle rl1 e rl2) gli ampliamenti sono attuati a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi significativi degli spazi aperti.
20. Dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi.

#### Art. 61 - Sottosistema R4: insediamenti diffusi

1. Sono aree a prevalente destinazione residenziale dove non è riconoscibile un chiaro principio insediativo, esito di processi singoli, frequentemente localizzati a ridosso dei nuclei di matrice storica.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali, limitatamente a bar, ristoranti, laboratori artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizi personali e residenziali;
  - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. In queste aree sono previsti interventi sostanzialmente orientati al mantenimento della situazione attuale, con limitati interventi di ampliamento.
5. Per il patrimonio edilizio esistente la realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art. 5.
6. Sono inoltre consentiti:
  - ampliamenti degli edifici esistenti per una percentuale massima del 20% della superficie utile lorda (Sul) originaria;
  - realizzazione di una superficie accessoria lorda (Sal), eventualmente in aggiunta a quella già esistente, fino a raggiungere una superficie complessiva massima del 20% della Sul originaria;
  - gli interventi di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H 3 piani a valle, Rc = 30%.
7. Le percentuali di cui al comma precedente potranno essere aumentate fino al 30% nel caso di unità immobiliari con Sul inferiore a 70 mq.
8. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia così come definiti all'art. 99.
9. Le disposizioni dei precedenti comma 6 e 7 non si applicano nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc), mentre in quelle dove sia prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia

limitato (sigle rl1 e rl2) gli ampliamenti sono attuati a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi significativi degli spazi aperti; su tali aree inoltre (sigle re, rc, rl1 e rl2) indistintamente, non sono consentiti gli interventi di cui al comma 8.

10. Interventi di nuova edificazione sono previsti esclusivamente nelle seguenti aree, così come individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" ed attuati nel rispetto dei seguenti parametri:
- R4a. Sul massima 175 mq., Sal massima 70 mq., H 2 piani a valle, lotto minimo 400 mq.
  - R4b. Sul massima 190 mq., Sal massima 80 mq., H 2 piani a valle, lotto minimo 700 mq.
  - R4c. Sul massima 200 mq., Sal massima 100 mq., H 2 piani a valle, lotto minimo 1.000 mq.

#### Art. 62 - Sottosistema R5: tessuti

1. Sono aree a prevalente destinazione residenziale nelle quali è riconoscibile un principio insediativo comune, a prescindere dalle disomogenee caratteristiche edilizie ed architettoniche dovute in parte alle diverse epoche di realizzazione; sono costituite prevalentemente da case isolate su lotto ed organizzate da regole di disposizione lungo il pendio e rispetto alle strade: spesso si tratta semplicemente di lotti allineati lungo la viabilità; in alcuni casi, dove la densità è minore, i lotti sono collocati attorno ad una strada a fondo cieco di servizio all'insediamento.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali, limitatamente a bar, ristoranti, laboratori artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizi personali e residenziali;
  - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. In queste aree sono sostanzialmente previsti interventi di consolidamento del principio insediativo, di completamento e di trasformazione.
5. Per il patrimonio edilizio esistente la realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art. 5.
6. Sono inoltre consentiti:
  - ampliamenti degli edifici esistenti per una percentuale massima del 20% della superficie utile lorda (Sul) originaria;
  - realizzazione di una superficie accessoria lorda (Sal), eventualmente in aggiunta a quella già esistente, fino a raggiungere una superficie complessiva massima del 20% della Sul originaria;
  - gli interventi di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri: H 3 piani a valle, Rc = 30%.

7. Le percentuali di cui al comma precedente potranno essere aumentate fino al 30% nel caso di unità immobiliari con Sul inferiore a 70 mq.
8. Le disposizioni dei precedenti comma 6 e 7 non si applicano nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc), mentre in quelle dove sia prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia limitato (sigle rl1 e rl2) gli ampliamenti sono attuati a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi significativi degli spazi aperti.
9. Interventi di nuova edificazione sono previsti esclusivamente nelle seguenti aree, così come individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" ed attuati nel rispetto dei seguenti parametri:
  - R5a. Sul massima 190 mq., Sal massima 80 mq., H 2 piani a valle, lotto minimo 750 mq.
  - R5b. Sul massima 200 mq., Sal massima 100 mq., H 2 piani a valle, lotto minimo 1.200 mq.
  - R5c. Sul massima 230 mq., Sal massima 120 mq., H 2 piani a valle, lotto minimo 1.500 mq.

#### Art. 63- Sottosistema R6: nuovi insediamenti

1. Sono aree idonee alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale, la cui attuazione dovrà avvenire mediante il ricorso a Piani Complessi d'Intervento, come precisato all'art.115 delle presenti norme.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
  - attività direzionali;
  - attività turistico ricettive;
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. In queste aree gli interventi programmati di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - tipologie a bassa densità, con disponibilità di spazi aperti di pertinenza del singolo alloggio; rapporto di copertura inferiore al 30%;
  - valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno;
  - edifici di uno oppure di due piani;
  - realizzazione di spazi aperti di interesse collettivo attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario.
5. Nella dotazione di spazi di uso pubblico dovranno essere verificati i seguenti parametri:
  - 10 mq./abitante per il verde attrezzato
  - 5 mq./abitante per i parcheggi.
6. Il dimensionamento complessivo degli interventi, all'interno di ciascuna UTOE, dovrà rispettare i seguenti valori massimi:

- UTOE 1 (Pavana e Ponte della Venturina): Sul massima mq. 5.250.
  - UTOE 2 (Valle del Reno): Sul massima mq. 295
  - UTOE 3 (Valle della Limentra di Sambuca): Sul massima mq. 600
  - UTOE 4 (Valle della Limentrella): Sul massima mq. 1300
  - UTOE 5 (Valle della Limentra Orientale): nessun intervento previsto.
7. La superficie accessoria lorda non potrà essere superiore al 40% della Sul prevista per ciascun intervento.
  8. Preliminarmente a ciascun intervento dovranno essere indicate le misure di compensazione degli eventuali effetti ambientali negativi e la disponibilità delle risorse economiche per attuarle. Si dovrà fornire inoltre, sempre in via preliminare, adeguata certificazione degli Enti gestori per le relative competenze (acqua, energia, smaltimento reflui, rifiuti).

#### Art. 64 - Sottosistema R7: aggregati in contesto agricolo

1. Corrispondono a nuclei abitati isolati nelle aree extraurbane per i quali, non rilevando elementi di valore storico testimoniale, si prevede il consolidamento dell'attuale funzione residenziale attraverso operazioni diffuse di incremento volumetrico dell'edificato esistente.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
  - attività turistico ricettive;
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico;
  - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. Gli interventi di incremento volumetrico dovranno definire nel dettaglio:
  - la realizzazione della quota di parcheggi pubblici;
  - la realizzazione di spazi pubblici con funzione aggregativa e di valorizzazione dell'identità locale;
  - la localizzazione dei nuovi edifici secondo criteri orientati al consolidamento dei nuclei esistenti ed alla saturazione degli spazi liberi interni all'edificato attuale;
  - i parametri edilizi ed urbanistici di riferimento degli interventi sono riportati ai seguenti artt. 65, 66, 67 e 68.
5. Per il patrimonio edilizio esistente la realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art. 5.
6. Le modalità d'attuazione degli interventi disciplinati dai successivi artt. 65, 66, 67 e 68 sono quelle indicate e precisate al successivo art. 116.

#### Art. 65- Ambito R7.1: Casa Zavari

1. Si prevede un incremento edilizio di tipo abitativo non superiore a 500 mq. di Superficie Utile Lorda (Sul) ed un'altezza massima di due piani (H = 2 piani a valle).

2. La realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere eseguita nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 103 delle presenti norme; la finitura dei nuovi edifici dovrà comunque essere realizzata in pietra o intonaco; non sono ammessi edifici con finitura in laterizio faccia vista; le aperture dovranno avere forme, dimensioni e proporzioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e perciò di norma, rettangolari con asse maggiore verticale; non sono ammessi balconi e terrazzi in aggetto in quanto non consoni alle tipologie tradizionali in ambito extraurbano.
3. Nella dislocazione dei nuovi edifici dovranno essere privilegiate soluzioni compatte (non dispersive) e tendenti al consolidamento e rafforzamento morfologico del nucleo principale; sono da escludere soluzioni che comportino consistenti movimenti di terra; è incoraggiato lo sfalsamento dei livelli dei solai allo scopo di ridurre l'impatto in altezza dei nuovi volumi, nel caso di terreno con pendenza accentuata.
4. E' prevista la realizzazione di un parcheggio per almeno 5 posti auto.

#### Art. 66 - Ambito R7.2: Pian del Cerro

1. Si prevede un incremento edilizio di tipo abitativo non superiore a 1.800 mq. di Superficie Utile Lorda (Sul) ed un'altezza massima di tre piani (H = 3 piani a valle).
2. La realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere eseguita nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 103 delle presenti norme; la finitura dei nuovi edifici dovrà comunque essere realizzata in pietra o intonaco; non sono ammessi edifici con finitura in laterizio faccia vista; le aperture dovranno avere forme, dimensioni e proporzioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e perciò di norma, rettangolari con asse maggiore verticale; non sono ammessi balconi e terrazzi in aggetto in quanto non consoni alle tipologie tradizionali in ambito extraurbano.
3. Nella dislocazione dei nuovi edifici dovranno essere privilegiate soluzioni compatte (non dispersive) e tendenti al consolidamento e rafforzamento morfologico del nucleo principale; sono da escludere soluzioni che comportino consistenti movimenti di terra; è incoraggiato lo sfalsamento dei livelli dei solai allo scopo di ridurre l'impatto in altezza dei nuovi volumi, nel caso di terreno con pendenza accentuata.
4. E' prevista la realizzazione di uno o più parcheggi per almeno 15 posti auto complessivi.

#### Art. 67 - Ambito R7.3: Panigale

1. Si prevede un incremento edilizio di tipo abitativo non superiore a 1.000 mq. di Superficie Utile Lorda (Sul) ed un'altezza massima di due piani (H = 2 piani a valle).
2. Nelle nuove costruzioni le aperture dovranno avere forme, dimensioni e proporzioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e perciò di norma, rettangolari con asse maggiore verticale; non sono ammessi balconi e terrazzi in aggetto in quanto non consoni alle tipologie tradizionali in ambito extraurbano; sono da escludere soluzioni che comportino consistenti movimenti di terra; è incoraggiato lo sfalsamento dei livelli dei solai allo scopo di ridurre l'impatto in altezza dei nuovi volumi, nel caso di terreno con pendenza accentuata.
3. E' prevista la realizzazione di uno o più parcheggi per almeno 10 posti auto complessivi.

Art. 68 - Ambito R7.4: Borgate di Bambocchia, C. Novelli, C. Santini, Bagaia

1. Si prevede un incremento edilizio di tipo abitativo non superiore ai seguenti valori:
  - a. Bambocchia, 150 mq Sul - H = 2 piani a valle;
    - b. Case Novelli, 100 mq Sul - H = 2 piani a valle;
    - c. Case Santini, 150 mq Sul - H = 2 piani a valle;
    - d. Bagaia, 200 mq Sul - H = 2 piani a valle.
2. Nelle nuove costruzioni le aperture dovranno avere forme, dimensioni e proporzioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e perciò di norma, rettangolari con asse maggiore verticale; non sono ammessi balconi e terrazzi in aggetto in quanto non consoni alle tipologie tradizionali in ambito extraurbano; sono da escludere soluzioni che comportino consistenti movimenti di terra; è incoraggiato lo sfalsamento dei livelli dei solai allo scopo di ridurre l'impatto in altezza dei nuovi volumi, nel caso di terreno con pendenza accentuata.
3. Per le borgate di Case Novelli e Case Santini dovranno essere seguite le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 103 delle presenti norme; la finitura dei nuovi edifici dovrà essere realizzata in pietra o intonaco; non sono ammessi edifici con finitura in laterizio faccia vista; non sono ammessi balconi e terrazzi in aggetto in quanto non consoni alle tipologie tradizionali in ambito extraurbano.

Art. 69 - Sistema dei luoghi centrali

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio dei luoghi centrali; nei luoghi centrali si ha concentrazione di attività commerciali e di servizi (sedi istituzionali ed amministrative, chiese, scuole, negozi, ecc.); sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento, spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.
2. Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso in un solo sottosistema:
  - Sottosistema L1: luoghi centrali della residenza.

Art. 70 - Sottosistema L1: luoghi centrali della residenza

1. Corrisponde agli edifici ed agli spazi aperti a servizio degli insediamenti residenziali, che costituiscono riferimento per l'identità dei luoghi e per la collettività, in ciascun caso strettamente correlato alla specificità del contesto; sono i luoghi ai quali deve essere garantita la massima accessibilità.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - S: servizi e attrezzature di uso pubblico.
  - Tc: attività commerciali
  - Tu: attività direzionali.
3. In queste aree sono previsti interventi di mantenimento della situazione attuale e di potenziamento delle funzioni insediate.
4. Sono inoltre consentiti:
  - ampliamenti "una tantum" degli edifici esistenti per una percentuale massima del 20% della Superficie utile lorda (Sul) originaria;
  - realizzazione di una superficie accessoria lorda (Sal), eventualmente in aggiunta a quella già esistente, fino a raggiungere una superficie complessiva massima del 20% della Sul originaria;

- gli interventi di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H 3 piani a valle, Rc 40%.
- 5. Le disposizioni del precedente comma 4 non si applicano nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc).
- 6. Nelle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova edificazione per destinazioni miste a residenza questi dovranno rispettare i parametri del precedente comma 4.
- 7. Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, i parametri di cui al precedente comma 4 sono demandati al progetto definitivo dell'opera da realizzare.

#### Art. 71 - Sistema della produzione

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali e ad attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione.
2. Il sistema della produzione risulta suddiviso in due sottosistemi:
  - Sottosistema P1: aree artigianali;
  - Sottosistema P2: nuovi insediamenti artigianali

#### Art. 72 - Sottosistema P1: aree artigianali

1. Sono aree a prevalente destinazione produttiva, soprattutto a carattere artigianale, prive di un chiaro principio insediativo, esito di processi singoli.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - I: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio con spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti.
  - Ia: impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.
  - Tc: attività commerciali.
2. bis E' inoltre consentita la destinazioni d'uso a residenza, limitatamente alle abitazioni per il personale ed in misura non superiore al 10% della Superficie Coperta e fino ad un massimo di 150 mq. di Sn; tale superficie potrà essere suddivisa al massimo in due unità abitative.
3. All'interno di tale sistema è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:
  - a. nei nuovi impianti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica;
  - b. per i locali a servizio del mezzo è ammessa un'altezza massima di 4,50

ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra;  
 c. per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani;

- d. tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano dovranno:
  - essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;
  - avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque con una superficie utile massima di 500 mq.;
  - l'altezza massima delle pensiline non dovrà superare i 6,00 ml. (misurata all'estradosso)
  - in caso di attività commerciali, dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita per le relative attività commerciali come indicato al successivo art. 91.

4. In queste aree sono previsti interventi di mantenimento della situazione attuale e di completamento.
5. Sono consentiti eventuali ampliamenti degli edifici esistenti per una percentuale massima del 30% rispetto alla superficie utile lorda originaria e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:
  - H 1 piano, Rc 50%.

#### Art. 73 - Sottosistema P2: nuovi insediamenti artigianali

1. Sono aree idonee alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo la cui attuazione dovrà avvenire in un contesto di programmazione urbanistica successivo alla definizione di Piani Complessi d'Intervento, come precisato all'art.115 delle presenti norme.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - I: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio con spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti.
  - Ia: impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.
  - Tc: attività commerciali.
2. bis E' inoltre consentita la destinazioni d'uso a residenza, limitatamente alle abitazioni per il personale ed in misura non superiore al 10% della Superficie Coperta e fino ad un massimo di 150 mq. di Sn; tale superficie potrà essere suddivisa al massimo in due unità abitative.
3. In queste aree gli interventi programmati di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni tipologiche:
  - rapporto di copertura non superiore al 50%;
  - valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno
  - realizzazione di spazi aperti di interesse collettivo con la predisposizione di elementi di compensazione e di filtro attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario
4. Dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata al nuovo insediamento produttivo.



5. Il dimensionamento degli interventi, all'interno di ciascuna UTOE, dovrà rispettare i seguenti valori massimi:
  - UTOE 1 (Pavana e Ponte della Venturina): Sul massima mq. 6.000;
  - UTOE 3 (Valle della Limentra di Sambuca): Sul massima mq. 2.750.
6. La superficie accessoria non potrà essere superiore al 10% della Sul prevista per ciascun intervento.
7. Preliminarmente a ciascun intervento dovranno essere indicate le misure di compensazione degli eventuali effetti ambientali negativi e la disponibilità delle risorse economiche per attuarle. Si dovrà fornire inoltre, sempre in via preliminare, adeguata certificazione degli Enti gestori per le relative competenze (acqua, energia, smaltimento reflui, rifiuti) oltre al parere preventivo delle strutture competenti per i controlli ambientali.

### *CAPO III - SISTEMA DELLA MOBILITÀ*

#### Art. 74 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna e le altre infrastrutture di trasporto.
2. Il sistema della mobilità risulta suddiviso in cinque sottosistemi:
  - Sottosistema M1: grandi direttrici nazionali
  - Sottosistema M2: direttrici di interesse provinciale
  - Sottosistema M3: viabilità locale principale
  - Sottosistema M4: viabilità di interesse ambientale e turistico
  - Sottosistema M5: ferrovia

In riferimento alla classificazione funzionale delle strade prevista dal D.Lgs. 285/1992, per ogni sottosistema viene riportata la classe ad esso assegnata; per le strade non comprese nei seguenti sottosistemi la classe assegnata risulta: F - Strade locali.

#### Art. 75- Sottosistema M1: grandi direttrici nazionali

1. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. Sono altresì consentiti:
  - spazi scoperti di uso pubblico.
- 2.bis Ai sensi dell'art.2 comma 2 del D.Lgs. 285/1992 tali strade sono classificate: B - Strade extraurbane principali.
3. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - movimenti di autoveicoli privati;
  - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
  - movimento e sosta di pedoni.
4. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata o eventuale corsia riservata.
5. Per i mezzi privati è ammessa la sosta su spazi separati con immissioni ed uscite concentrate.
6. E' ammesso il transito pedonale su marciapiedi mentre il transito ciclabile deve essere previsto in sede propria, anche polivalente, o su corsia riservata.

7. Lungo le strade appartenenti al sottosistema M1 è consentita l'individuazione di aree attrezzate per la sosta di autocaravan, nel rispetto dei vincoli a carattere ambientale ed in particolare della tutela dei corsi d'acqua e delle aree boscate.
8. Nelle aree esterne ai centri abitati sono ammessi interventi migliorativi quali l'allargamento della sezione, la realizzazione di aree di scambio o modeste variazioni di tracciato, secondo progetti di dettaglio redatti dagli Enti competenti; in corrispondenza degli insediamenti lineari dovranno essere messi a punto interventi orientati al miglioramento delle condizioni di circolazione per le differenti componenti, con particolare riferimento ai movimenti pedonali, individuando inoltre corrette soluzioni per il parcheggio a servizio delle attività presenti.
9. A seguito della realizzazione della variante individuata dall'ambito M1.1, nei tratti da Bellavalle a Taviano e da Pavana a Ponte della Venturina potranno essere attuati interventi di riqualificazione con l'obiettivo di privilegiare prioritariamente i movimenti di pedoni e cicli.
10. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione, con l'esclusione delle aree ricadenti all'interno dei sistemi R (sottosistemi R1, R3, R5, R6, R7) ed L e dell'ambito V1.1; tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art.72; nel caso in cui ricadano nel sottosistema R2 e R4 l'attuazione avverrà mediante Piani Complessi di Intervento.

#### Art. 76 - Ambito M1.1: variante alla Statale 64

1. Comprende le aree individuate dal progetto per i lavori di adeguamento e corrispondenti ai tratti a raso, su viadotto o in galleria previsti nel territorio comunale di Sambuca; fino alla fase esecutiva la perimetrazione di tali aree potrà pertanto subire modifiche e aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti.

#### Art. 77 - Sottosistema M2: direttrici di interesse provinciale

1. Comprende le Strade Provinciali Ponte Teggia - Badi e Taviano - Badi; la n.42 Pian delle Case Treppio; la n.24 Pistoia-Riola.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità.
3. Sono altresì consentiti:
  - spazi scoperti di uso pubblico.
- 3.bis Ai sensi dell'art.2 comma 2 del D.Lgs. 285/1992 tali strade sono classificate: C - Strade extraurbane secondarie.
4. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - movimenti di autoveicoli privati;
  - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
  - movimento e sosta di pedoni.
5. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata o eventuale corsia riservata.
6. Per i mezzi privati è ammessa la sosta su spazi separati con immissioni ed uscite concentrate.

7. E' ammesso il transito pedonale su marciapiedi mentre il transito ciclabile deve essere previsto in sede propria, anche polivalente, o su corsia riservata.
8. Lungo le strade appartenenti al sottosistema M2 è consentita l'individuazione di aree attrezzate per la sosta di autocaravan, nel rispetto dei vincoli a carattere ambientale ed in particolare della tutela dei corsi d'acqua e delle aree boscate.
9. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione, con l'esclusione delle aree ricadenti all'interno dei sistemi R ed L e dell'ambito V1.1; tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al comma 3 del precedente art. 72.

Art. 78 - Ambito M2.1: strada Ponte Teglia - Badi e Taviano - Badi

1. Comprende il tracciato stradale che collega Pavana e Taviano con Badi e con i centri posti in prossimità del Lago di Suviana.
2. Pur con un ruolo di collegamento a livello provinciale, tale strada attraversa aree connotate dalla presenza di edilizia residenziale a bassa densità e pertanto dovranno essere adottati dispositivi tali da favorire e proteggere i movimenti di pedoni e cicli.

Art. 79 - Ambito M2.2: strada Pian delle Case Treppio (n.42)

1. Comprende il tracciato stradale che collega Treppio alla Strada Provinciale Pistoia-Riola.
2. Tale strada, in considerazione del suo ruolo di collegamento anche a carattere locale e delle caratteristiche ambientali, potrà essere individuata come parte del percorso legato alla fruizione del territorio ed in particolare alla valle della Limentrella.

Art. 80 - Sottosistema M3: viabilità locale principale

1. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. Sono altresì consentiti:
  - spazi scoperti di uso pubblico.
- 2.bis Ai sensi dell'art.2 comma 2 del D.Lgs. 285/1992 tali strade sono classificate: F - Strade locali.
3. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - movimenti di autoveicoli privati;
  - movimento e sosta di pedoni.
4. Per i mezzi privati è ammessa la sosta.
5. Nei tratti extraurbani non sono previsti marciapiedi e le banchine potranno essere pavimentate, mentre nei tratti urbani le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati.
6. Lungo le strade appartenenti al sottosistema M3 è consentita l'individuazione di aree attrezzate per la sosta di auto e caravan, nel rispetto dei vincoli a carattere ambientale ed in particolare della tutela dei corsi d'acqua e delle aree boscate.
7. E' consentita inoltre l'individuazione di spazi a fianco della carreggiata destinati all'installazione di isole ecologiche.

Art. 81 - Sottosistema M4: viabilità di interesse ambientale e turistico

1. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - a - movimenti di autoveicoli privati;
  - p - movimento e sosta di pedoni.
3. In tali strade dovrà essere assicurata la percorribilità pedonale e ciclabile, che sarà in ogni caso privilegiata rispetto a quella carrabile, che potrà invece essere limitata attraverso appositi provvedimenti. Dovrà comunque essere garantita l'accessibilità ai mezzi di emergenza.
4. Per i mezzi privati è ammessa la sosta.
5. In tale sottosistema risulta compresa, oltre alla viabilità riportata nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione", la previsione di un impianto di collegamento tra Taviano e Castello di Sambuca; tale ipotesi, che prevede anche la realizzazione di alcune aree per l'accesso e la sosta localizzate a valle, dovrà essere oggetto di specifica verifica di fattibilità e conseguente progettazione di massima da valutare in sede di conferenza tra le Amministrazioni Pubbliche interessate.

Art. 82 - Sottosistema M5: ferrovia

1. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. Sono altresì consentiti:
  - spazi scoperti di uso pubblico.

*CAPO IV - SISTEMA AMBIENTALE EXTRAURBANO*

Art. 83 - Disposizioni generali

1. Il sistema ambientale extraurbano comprende le vaste aree boscate e le aree a maggiore vocazione agricola, connotate per gran parte del territorio da un elevato valore paesaggistico; in tali aree si trovano numerosi nuclei abitati e case sparse, la cui destinazione d'uso attuale è in parte tuttora legata all'attività agricola, in parte alla residenza ed in parte non utilizzata.
2. Il sistema ambientale extraurbano risulta suddiviso in quattro sottosistemi:
  - Sottosistema V1: aree montane boscate di rilevanza paesaggistica-ambientale
  - Sottosistema V2: ambito delle aree montane aperte di rilevanza paesaggistica-ambientale
  - Sottosistema V3: ambito delle aree rurali montane, boscate e aperte, a produzione agro-silvo-pastorale
  - Sottosistema V4: aree fluviali.

Art. 84 - Sottosistema V1: aree montane boscate di rilevanza paesaggistica-ambientale

1. Sono aree caratterizzate dalla funzione di connessione naturalistica e paesaggistica e dalle attività selvi-colturali.
- Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
- attività agricole.

## 2. Sono altresì consentiti:

- residenza;
- attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori - artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizio alla persona e alla residenza;
- attività turistico ricettive;
- attività direzionali limitatamente a centri di ricerca e sedi di associazioni;
- servizi e attrezzature di uso pubblico;
- infrastrutture della mobilità limitatamente a parcheggi pubblici scoperti.

3. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1 sono aree a prevalente funzione agricola.

4. In queste aree sono previsti sostanzialmente interventi di mantenimento e riqualificazione degli insediamenti presenti sul territorio e non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa, in applicazione della L.R. 14 aprile 1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni, quando necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e se rispetta le condizioni e le prescrizioni riportate ai successivi articoli 110 e 112; tali interventi non dovranno comunque comportare la realizzazione di nuova viabilità e non pregiudicare elementi di pregio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

6. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti sono consentiti "una tantum" con le limitazioni di cui ai seguenti artt. 108 e 109 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 110.

7. Il Sottosistema V1 comprende anche l'area sciistica della Pidocchina per la quale dovrà essere realizzato Piano attuativo specifico con il quale prevedere la riqualificazione complessiva delle piste, degli impianti e delle attrezzature ad essi collegati; gli interventi dovranno risultare coerenti con gli indirizzi generali del presente sottosistema ed esposti ai comma precedenti.

8. Nell'area contraddistinta dalla sigla Sa1, vige una servitù militare dell'Aeronautica Militare, le cui prescrizioni sono riferite al Decreto n.106 del 22/02/2005.

## Art. 85 - Ambito V1.1: Riserva di Acquerino

1. Questo ambito ricade in parte in aree del Demanio Statale ed in parte in quello Regionale; è caratterizzato da vaste aree boscate di rilevanza paesaggistica.
2. Tutta l'area è sottoposta a tutela; sono da prevedere interventi di valorizzazione, valutando la possibilità di utilizzare gli strumenti e le procedure della L.R. 49/1995.

## Art. 86 - Sottosistema V2: aree montane aperte di rilevanza paesaggistica-ambientale

1. Sono aree caratterizzate dall'uso agricolo e pastorale, oltre che dalla funzione di connessione naturalistica e paesaggistica, con presenza di un ricco patrimonio storico edilizio ed infrastrutturale.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività agricole.
3. Sono altresì consentiti:
  - residenza;

- attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori - artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizio alla persona e alla residenza;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali limitatamente a centri di ricerca e sedi di associazioni;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - infrastrutture della mobilità limitatamente a parcheggi pubblici scoperti.
4. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V2 sono aree a prevalente funzione agricola (ambiti C2, C3 e D2 del Piano Strutturale).
  5. In queste aree sono previsti sostanzialmente interventi di mantenimento e riqualificazione degli insediamenti presenti sul territorio e non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.
  6. La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa, in applicazione della L.R. 14 aprile 1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni, quando necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e se rispetta le condizioni e le prescrizioni riportate ai successivi articoli 110 e 112; tali interventi non dovranno comunque comportare la realizzazione di nuova viabilità e non pregiudicare elementi di pregio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.
  7. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti sono consentiti "una tantum" con le limitazioni di cui ai seguenti artt. 108 e 109 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 110.

Art. 87 - Sottosistema V3: aree rurali montane, boscate e aperte, a produzione agro-silvo-pastorale

1. Sono aree con forti modificazioni apportate dall'uomo, anche di tipo morfologico, con viabilità e sistemazioni idraulico-agrarie, talvolta di pregio, a rischio di abbandono e quindi di degrado e dissesto idrogeologico.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività agricole.
3. Sono altresì consentiti:
  - residenza;
  - attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori - artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizio alla persona e alla residenza;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali limitatamente a centri di ricerca e sedi di associazioni;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - infrastrutture della mobilità limitatamente a parcheggi pubblici scoperti.
4. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V3 sono aree a prevalente funzione agricola.
5. In queste aree sono previsti sostanzialmente interventi di mantenimento e riqualificazione degli insediamenti presenti sul territorio.
6. E' consentita la costruzione di abitazioni rurali e di annessi rurali, in applicazione della L.R. 14 aprile 1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni, quando

necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e se rispetta le condizioni e le prescrizioni riportate ai successivi articoli 110, 111 e 112; tali interventi non dovranno comunque comportare la realizzazione di nuova viabilità e non pregiudicare elementi di pregio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

7. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti sono consentiti "una tantum" con le limitazioni di cui ai seguenti artt. 108 e 109 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 110.

#### Art. 88 - Sottosistema V4: aree fluviali

1. Sono le fasce corrispondenti agli ambiti del Reno, della Limentra di Sambuca, della Limentrella e della Limentra di Treppio; esse comprendono l'intorno del corso d'acqua caratterizzato da golene, vegetazione ripariale, infrastrutture ed edifici legati all'uso storico della risorsa acqua.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività agricole.
3. Sono altresì consentiti:
  - residenza;
  - attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori - artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizio alla persona e alla residenza;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali limitatamente a centri di ricerca e sedi di associazioni;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - infrastrutture della mobilità limitatamente a parcheggi pubblici scoperti.
4. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V4 sono aree a prevalente funzione agricola.
5. In queste aree sono previsti sostanzialmente interventi di mantenimento e riqualificazione degli insediamenti presenti sul territorio e non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.
6. La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa, in applicazione della L.R. 14 aprile 1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni, quando necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e se rispetta le condizioni e le prescrizioni riportate ai successivi articoli 110 e 112; tali interventi non dovranno comunque pregiudicare la tutela idrogeologica dei corsi d'acqua - nel rispetto delle norme relative agli ambiti A e B - e gli elementi di pregio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.
7. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti sono consentiti "una tantum" con le limitazioni di cui ai seguenti artt. 108 e 109 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 110.

## PARTE 4° - LIVELLO SPECIFICO: MODALITA' DI INTERVENTO ED ATTUAZIONE

### *TITOLO VI - ZONE OMOGENEE*

#### Art. 89 - Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

### *TITOLO VII - STANDARD URBANISTICI*

#### Art. 90 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, se ne è garantito l'uso pubblico, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- Sa: servizi amministrativi
- Sb: servizi per l'istruzione di base;
- Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi ;
- Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- Sr: servizi religiosi;
- Ss: servizi sportivi coperti;
- St: servizi tecnici;



- Vg: giardini;
  - Ps: campi sportivi scoperti;
  - Pz: piazze;
  - Mp: parcheggi coperti;
  - Ms: parcheggi scoperti.
2. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione” con specifica sigla, riferita alle destinazioni d’uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile.
  3. All’interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, campi all’aperto, spogliatoi, servizi igienici ecc., previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.
  4. All’interno dei servizi sportivi coperti, così come definiti all’art. 94, sono consentite anche attività commerciali (Tc) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della superficie lorda complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

#### Art. 91 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati

1. Fatto salvo il rispetto delle superfici minime di parcheggio stabilite dall’art.41 sexies della legge 17/08/1942, n.1150 come modificata dall’art.2 della legge 24/03/1989, n.122, nella realizzazione di nuove costruzioni dovranno comunque essere verificate negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza dislocati su lotti limitrofi ancorché non confinanti, dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi:
  - per tutti i nuovi insediamenti residenziali, 1 posto auto per ogni unità immobiliare
  - per tutte le nuove attività direzionali, così come definite all’art. 51, 3 posti auto ogni 100 mq. di Sul;
  - per tutte le nuove attività turistico-ricettive, così come definite all’art. 50, 2 posti auto ogni 100 mq. di Sul.;
  - per le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d’epoca) 1 posto auto ogni camera;
  - per tutte le nuove attività commerciali, così come definite all’art. 49, dovranno essere rispettati gli standard minimi previsti dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n.4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;
2. Le norme di cui al comma precedente si applicano agli edifici esistenti nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari e/o di cambiamento di destinazione d’uso; si applicano altresì negli interventi di ampliamento qualora comportino aumento delle unità immobiliari e/o incremento delle superfici di riferimento per il calcolo delle dotazioni minime per una quota superiore al 20%.
3. Il rispetto dei rapporti minimi di cui al comma 1 e conseguentemente le prescrizioni di cui al comma 2, potranno essere derogate esclusivamente nel caso in cui sia oggettivamente dimostrata l’impossibilità di realizzare le aree di sosta richieste e se versato un contributo pari al loro costo di costruzione, da determinarsi secondo coefficienti stabiliti dall’Amministrazione Comunale; tali

importi saranno vincolati ed utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la costruzione di parcheggi stanziali e di relazione, di superficie o interrati.

4. Le quantità di cui al precedente comma 1 punto e) dovranno essere reperite obbligatoriamente all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico, con atto d'obbligo unilaterale, nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
5. Nel calcolo dei rapporti minimi di cui al comma 1 la superficie minima di un posto auto non potrà essere inferiore a mq. 12.
6. Per la realizzazione dei parcheggi si dovranno rispettare i requisiti specifici indicati all'art. 95 delle presenti norme.

### *TITOLO VIII - SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO*

#### **Art. 92 - Giardini Vg**

1. Per giardini si intendono spazi verdi di ridotte dimensioni, strutturati nella forma e ubicati all'interno dei tessuti urbani, con funzione di riequilibrio ecologico, riposo-sosta, gioco non organizzato e piccole attrezzature (finalizzate a soddisfare le esigenze dei diversi frequentatori in relazione alla loro età).
2. I giardini si caratterizzano per la presenza di alberature dense, con arbusti e fiori, tappeti erbosi, airole e vialetti non pavimentati; debbono essere preferibilmente recintati e dotati di elementi accessori (panchine, cestini porta rifiuti, fontanelle).
3. Nella eventuale riorganizzazione di giardini esistenti e nella realizzazione di nuovi, si dovrà curare in particolare:
  - il rapporto con il contesto storico attraverso l'analisi critica delle permanenze e dei materiali naturali ed artificiali dell'impianto storico;
  - la coerenza dell'articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio e con la morfologia naturale;
  - la selezione dei materiali naturali ed artificiali dal catalogo della tradizione rurale;
  - lo studio di una adeguata illuminazione.
4. Non sono ammesse all'interno dei nuovi giardini aree attrezzate per lo sport.
5. Eventuali chioschi non potranno avere una Sc superiore a 18 mq.
6. E' consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo dello spazio verde.

#### **Art. 93 - Piazze Pz**

1. Il disegno delle nuove piazze dovrà garantire in primo luogo il comfort del pedone e curare in particolare:
  - l'eventuale sistemazione di alberature;
  - l'eventuale disposizione di spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, senza che questi ostacolino i percorsi pedonali ne condizionino in modo forte il disegno e l'immagine della piazza;
  - lo studio di una adeguata illuminazione della piazza.

#### Art. 94 - Campi sportivi scoperti Ps

1. Nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie sia sistemata a prato ed il 10% a parcheggio alberato.
2. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in mattoni, pietra, legno o con siepi.
3. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione e i locali di deposito delle attrezzature, oltre ad eventuali locali tecnici; possono essere previste strutture per gli spettatori.
4. Eventuali coperture temporanee (quali ad esempio i palloni pressostatici) potranno essere ammessi solo previa verifica del rischio idraulico e se non in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio.

#### Art. 95 - Parcheggi coperti Mp e parcheggi scoperti Ms

1. I parcheggi scoperti 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; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.
2. La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:
  - rispetto delle norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 25 gennaio 2000 n.12;
  - pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
  - pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
  - sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
  - illuminazione ad ampio spettro;
  - sistemi per la raccolta dei rifiuti;
  - percorsi pedonali protetti;
  - delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti.
3. Per i parcheggi scoperti con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:
  - - attrezzature per l'informazione;
  - - posteggi per le biciclette;
  - - servizi igienici.
4. Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

## TITOLO IX - INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I - DEFINIZIONI

#### Art. 96 - Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti esistenti, in relazione a quanto indicato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con apposita sigla (re, rc, ri, rl1 e rl2)
2. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento.
3. Per gli edifici, complessi e spazi aperti appartenenti al Sistema Insediativo (Sistema della residenza, dei luoghi centrali e della produzione) di cui al Capo II del Titolo V, per i quali nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" non è riportata la sigla di riferimento al tipo d'intervento sono consentiti, oltre a quelli indicati al successivo comma 5, gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) del successivo art.99, oltre ad interventi di ampliamento per una percentuale massima del 30% della superficie utile lorda (Sul) originaria e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:
  - H = 1; Rc = 50%
4. Per gli edifici, complessi e spazi aperti non siglati, appartenenti al Sistema Ambientale Extraurbano di cui al Capo IV del Titolo V, valgono le norme generali di cui al Titolo X - Disciplina del territorio rurale.
5. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria.
6. Per gli edifici, complessi e spazi aperti per i quali è prescritto l'intervento di restauro (sigla re), gli interventi di manutenzione straordinaria, dal punto di vista della documentazione conoscitiva e progettuale, sono equiparati all'intervento di restauro.
7. I diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici e complessi (opere interne ed opere esterne), sia agli spazi aperti; essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.
8. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 le procedure autorizzative di cui all'art. 151 del Dlg stesso, non sono richieste per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
9. Negli interventi sugli edifici esistenti in muratura, quando prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc), è sempre vietato:
  - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari;
  - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
  - l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle

parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.

10. Negli interventi sugli spazi aperti è sempre vietato:

- l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone né consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto;
- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.

11. Per l'interpretazione delle modalità di intervento prescritte dalle presenti norme si fa riferimento alle definizioni riportate nel glossario degli interventi di cui al successivo art.97 ed alle definizioni degli elementi costitutivi di cui al successivo art.98.

12. Costituisce allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, l'abaco degli elementi architettonici meritevoli di conservazione.

#### Art. 97 - Glossario degli interventi

- a) **Consolidamento:** insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie;
- b) **Modifica:** insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi;
- c) **Protezione:** insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti di elementi architettonici o di parti di essi;
- d) **Pulitura:** insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei;
- e) **Rifacimento (o rinnovo):** operazione di sostituzione reimpiegando stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito;
- f) **Ripristino (o riparazione):** insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti;
- g) **Sostituzione:** insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti.

#### Art. 98 - Definizione degli elementi costitutivi degli edifici

a) sono elementi strutturali:

- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane: solai, terrazzi e balconi
- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i porticati e le logge;
- gli elementi di presidio statico catene, speroni, etc..

b) sono elementi complementari interni:

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi;

c) sono elementi complementari esterni e di finitura:

- le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.;
- le aperture (finestre, porte, etc.), gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate.
- i lucernari
- gli elementi non strutturali della copertura;
- le pensiline;

d) sono elementi tecnici:

- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

Art. 99 - Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono definiti i seguenti tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ossia quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la sua destinazione.
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal vigente Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

## *CAPO II - TIPI D'INTERVENTO*

### Art. 100 - Interventi di conservazione

1. Sono riferiti ad aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della loro struttura morfologica, tipologica e materica.
2. In tali aree, secondo quanto indicato e riportato nelle tavv. "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione", sono previsti e consentiti con sigla re: interventi di restauro; con sigla rc: interventi di risanamento conservativo.

3. La sigla re nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” indica gli edifici, complessi e spazi aperti ai quali viene riconosciuto carattere architettonico e/o urbanistico significativo e valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica (o di aggregazione) e testimonianza storica (classe A1 dell’art. 4.17 del Piano Strutturale) e pertanto sono da assoggettare a specifico intervento di restauro; gli interventi in questo caso potranno comportare l’eliminazione di parti che ne alterano l’assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità mentre potranno essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite, ma comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti e potranno prevedere l’impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte; potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; sarà possibile valutare, in sede di esame del progetto, la possibilità di introdurre modifiche in relazione alla specifica destinazione d’uso proposta, esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile l’immobile, ai sensi delle attuali disposizioni normative e legislative e se salvaguardata l’integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso;
4. La sigla rc nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” indica gli edifici, complessi e spazi aperti di rilevante valore testimoniale (classe A2 dell’art. 4.17 del Piano Strutturale) di carattere compiuto il cui aspetto d’insieme risulta sostanzialmente inalterato rispetto all’impianto originario o comunque ad esso coerente ed integrato; per tali aree è prescritto un intervento di risanamento conservativo così come definito al precedente art.99, con le seguenti precisazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici:
- a) Elementi strutturali:
    - a1. gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell’edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
    - a2. negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell’orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche o bolzoni; le tecniche impiegate per l’impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;
    - a3. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all’impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 50% della superficie del locale nel quale si realizza l’intervento;
    - a4. gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
  - b) elementi complementari interni:



- b1. gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;
- c) elementi complementari esterni e di finitura:
    - c1. gli interventi sugli elementi complementari esterni e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento;
    - c2. si ammettono inoltre il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
    - c3. potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso (forme e dimensioni analoghe e proporzioni conformi a quelle esistenti, senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente sia esso regolare o irregolare) nei seguenti casi:
      - consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza;
      - rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza;
      - frazionamento delle originarie unità immobiliari.
 Tale disposizione non si applica ai locali igienico sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori alla residenza.
    - c4. nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
  - d) elementi tecnici:
    - d1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;
  - e) Spazi aperti:
    - e1. gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

5. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili dovranno essere realizzati senza alterazioni o aggiunte ai volumi esistenti;

#### Art. 101 - Interventi di riqualificazione

1. Sono riferiti ad aree che comprendono edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria un'operazione generale di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico, tipologico e materico.
2. In tali aree, secondo quanto indicato e riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione", sono previsti e consentiti con sigla ri: interventi di ristrutturazione edilizia; con sigla rl1 e rl2: interventi di ristrutturazione edilizia con specifiche limitazioni atte a salvaguardare il valore testimoniale di alcuni edifici, complessi o spazi aperti.
3. La sigla ri nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" indica gli edifici, complessi e spazi aperti per i quali non sono stati rilevati elementi formali e strutturali di particolare pregio e che pertanto possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al precedente art.99.
4. La sigla rl1 nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" indica gli edifici, complessi e spazi aperti di valore testimoniale i cui interventi sull'impianto originario ne hanno però parzialmente compromesso la compiutezza (classe A3 dell'art. 4.17 del Piano Strutturale); in tali aree gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art.99, dovranno essere attuati salvaguardando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché quelli costituenti decoro ed arredo urbano ed escludendo gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione, mentre le addizioni funzionali di nuovi elementi che non configurino nuovi organismi edilizi, potranno essere realizzate a condizione che non costituiscano alterazione dei caratteri architettonici, decorativi, di decoro ed arredo urbano di cui sopra e nella misura prevista per ciascun sottosistema.
5. In particolare nelle aree di cui al comma precedente valgono le seguenti precisazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici:
  - a) Elementi strutturali:
    - a1. gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
    - a2. negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche o bolzoni; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;
    - a3. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 50% della

superficie del locale nel quale si realizza l'intervento;

a4. gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;

b) elementi complementari interni:

b1. gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

c) elementi complementari esterni e di finitura:

c1. gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso (forme e dimensioni analoghe e proporzioni conformi a quelle esistenti, senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente sia esso regolare o irregolare) nei seguenti casi:

- consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza;
- rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza;
- frazionamento delle originarie unità immobiliari.
- c2. tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- c3. nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- d) elementi tecnici:
  - d1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;
- e) Spazi aperti:
  - e1. valgono le indicazioni indicate nei relativi sottosistemi ed all'art.103.

6. La sigla RI2 nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" indica gli edifici, complessi e spazi aperti che, pur avendo perduto la compiutezza del carattere originario, mantengono alcuni elementi testimoniali meritevoli di

conservazione (classe A4 dell'art. 4.17 del Piano Strutturale) e pertanto in tali aree gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere attuati con la sola esclusione dell'intervento di demolizione con fedele ricostruzione, mentre le addizioni funzionali di nuovi elementi che non configurino nuovi organismi edilizi, potranno essere realizzate a condizione che non costituiscano alterazione degli elementi testimoniali di cui sopra e nella misura prevista per ciascun sottosistema.

### *CAPO III - CENTRI ANTICHI*

#### Art. 102 - Criteri specifici di intervento

1. Sugli edifici del centro antico del Castello di Sambuca, Treppio e Torri ricadenti all'interno delle aree indicate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con perimetro e sigla CA, dovranno essere rispettate, oltre alle disposizioni generali di cui al precedente art.96 ed alle prescrizioni riferite a ciascun tipo d'intervento prescritto, anche le indicazioni riportate ai comma successivi.
2. Intonaci esterni:
  - dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale e applicati a mestola e comunque eseguiti con malta moderatamente cementizia; il colore degli intonaci dovrà essere quello naturale dell'impasto o comunque ottenuto con l'aggiunta di colore minerale nell'impasto stesso per adeguarlo alla tonalità della malta delle vecchie murature;
  - nei casi frequenti di murature miste a elementi irregolari è prevista la rabboccatura, eseguita con impasti del tipo descritto e con la mestola usata a rasare l'eccesso di malta; si dovrà evitare di sottolineare il contorno degli elementi che sporgono naturalmente dal piano ideale del muro;
  - non è ammessa l'intonacatura delle pareti in bozze squadrate di pietra; le eventuali pietre angolari non dovranno essere trattate diversamente dalla restante superficie muraria e perciò non dovranno essere lasciate a vista nel caso di edifici intonacati;
  - non sono ammessi intonaci a legante plastico o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere; è ammessa la tinteggiatura degli intonaci di tipo civile con colori a base di calce o ai silicati con tonalità tradizionali.
3. Vani di porte e finestre e nicchie:
  - non dovranno essere alterati; in particolare dovranno essere salvaguardati le dimensioni, i materiali e le finiture, comprese quelle ottenute con l'impiego del colore sull'intonaco;
    - le finiture degli stipiti e del davanzale, in mancanza di elementi pregevoli di recupero o di nuovi di idoneo materiale e di buona fattura, dovranno essere realizzate con le tradizionali soglie di pietra arenaria collocate a raso dell'intonaco;
    - non sono ammesse architravi in cemento.
4. Infissi:
  - gli infissi originari di finestre e porte esterne, ove non possano essere restaurati, dovranno essere ricostruiti in legno mantenendo forme e colori propri della tradizione;

- l'installazione di persiane o di portelloni su edifici che ne sono privi, è ammessa solo con l'utilizzo di tipi e colori ricorrenti e di modelli tradizionali e già utilizzati nel contesto;
- non sono ammessi infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga, né avvolgibili e rotolanti;

#### 5. Coperture:

- gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; non è ammessa l'aggiunta di pensiline e di elementi di decorazione e protezione delle aperture formati da parti di coppi inseriti nelle murature, non appartenenti alla tradizione locale;
- nelle coperture le strutture di pregio quali capriate o travi decorate dovranno essere mantenute utilizzando al più tecniche di restauro strutturale; ove già esista la gronda in lastre di pietra, essa dovrà essere mantenuta ed eventualmente reintegrata nelle dimensioni esistenti; nel caso si debba procedere alla sua ricostruzione assieme al tetto si potrà ricorrere all'uso di lastre di arenaria in piano, usate come casseforme a perdere, nelle forme e nelle dimensioni riscontrabili negli edifici circostanti;
- il manto di copertura deve essere mantenuto nella materia e nel tipo esistente anche nel caso di rinnovo parziale o totale; da questa norma sono esclusi i casi in cui il manto di copertura sia costituito da materiali diversi dalla pietra e dal cotto, dove si dovrà ricorrere alla sostituzione con lastre in pietra o coppi e tegole in laterizio o materiale analogo alla pietra per forma e per cromia;
- i comignoli esistenti di fattura tradizionale dovranno essere conservati; alle loro caratteristiche materiche e formali dovranno ispirarsi i nuovi camini; quelli presenti di forma "moderna" dovranno essere ricostruiti con lo stesso criterio.

#### 6. Inferriate e recinzioni:

- per la realizzazione di inferriate, ringhiere e staccionate dovranno essere assunti a modello gli esemplari tradizionali esistenti nel territorio del Comune di Sambuca.

### *CAPO IV - CASE RURALI E CASE SPARSE*

#### Art. 103 - Criteri specifici di intervento

1. All'interno delle aree di pertinenza delle case sparse evidenziate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con specifico perimetro come da legenda (linea continua colore magenta) non sono applicabili le disposizioni degli artt. 3, 5 e 5 bis della L.R. n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, mentre si applicano integralmente i disposti dell'art. 5 ter.
1. bis La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art. 5.
2. Negli interventi sulle case sparse di cui al precedente comma, dovranno essere rispettate, oltre alle disposizioni generali di cui al precedente art.96 ed alle

prescrizioni riferite a ciascun tipo d'intervento prescritto, anche le seguenti indicazioni:

- a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e nella misura massima del 30% della originaria superficie coperta dell'edificio;
- b) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate che comportino la necessità di realizzare nuove rampe e scavi in trincea; gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;
- c) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- d) le grandi aperture delle capanne non potranno di norma essere chiuse, con l'eccezione di quelle che occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono, in strutture comunque chiuse su tre lati: in tal caso è ammessa l'introduzione di un serramento con infisso allineato al filo interno della muratura;
- e) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; il manto di copertura deve essere mantenuto nella materia e nel tipo esistente anche nel caso di rinnovo parziale o totale; da questa norma sono esclusi i casi in cui il manto di copertura sia costituito da materiali diversi dalla pietra e dal cotto, dove si dovrà ricorrere alla sostituzione con lastre in pietra o coppi e tegole in laterizio o materiale analogo alla pietra per forma e per cromia;
- f) di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - architravi in cemento nelle aperture;
  - intonaco di cemento;
  - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - persiane in legno con colori non usuali o con cromia al naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
  - avvolgibili e rotolanti;
- g) in caso di interventi di risanamento conservativo e restauro, i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera f), per i prospetti o per le parti interessate dagli interventi, se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- h) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di tettoie nelle aree dove è prescritto un intervento di restauro (sigla re) o di risanamento conservativo (sigla rc).

- i) le recinzioni, ove indispensabili, potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.
  - j) negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale ed evitando l'impiego di specie estranee al contesto rurale locale.
  - k) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno comunque superare il 50% della superficie coperta dagli edifici.
3. Nel caso in cui siano ammessi interventi di ampliamento e/o demolizione con ricostruzione valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- a) i nuovi edifici dovranno essere muniti di fondazioni adeguate, anche in relazione alla natura del substrato;
  - b) le strutture verticali, qualora compatibili con la normativa antisismica, dovranno essere realizzate privilegiando le murature di pietrame regolare o di mattoni pieni o semipieni, con esecuzione a regola d'arte, ossia con spessori pieni, cantonali ben ammorsati e giunti di malta ridotti;
  - c) le superfici, se intonacate, dovranno essere di norma realizzate con intonaci a base di calce o con malta moderatamente cementizia; nelle parti basamentali o in presenza di forte umidità, con intonaci misti;
  - d) le coperture di norma dovranno essere del tipo a falda ed avere la struttura portante in legno ed il manto di copertura in pietra o in laterizio; i pluviali dovranno essere in rame e preferibilmente a sezione tonda; non sono ammessi canali di gronda o converse in acciaio inox se non adeguatamente imbrunite;
  - e) gli elementi di finitura dovranno essere analoghi a quelli degli edifici preesistenti;
  - f) dovrà essere verificata l'interazione con il fabbricato preesistente, eventualmente adeguandone le fondazioni; dovrà essere inoltre garantito l'ingranamento con le strutture preesistenti, mediante conci passanti e legature in legno (radicamenti) o metallo (grappe e catene).
4. Per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:500, 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.
5. Il cambiamento di destinazione d'uso, anche quando consentito dalle presenti norme, è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per l'uso previsto; non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per gli edifici aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati (tettoie, capanni in ferro o legno,

ecc.) e per quei fabbricati che sono stati costruiti e utilizzati come manufatti specifici per l'attività agricola quali frantoi, cantine, stalle, porcilaie od altro, costruiti con materiali non tradizionali quali pannelli di cemento, laterizio forato, od altro.

6. Gli edifici per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovranno prevedere spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla gestione dell'area di pertinenza con accesso diretto dall'esterno, pari a:
  - mq. 5 di Superficie accessoria lorda per pertinenze fino a mq. 1.500;
  - mq. 12 di Superficie accessoria lorda per pertinenze fino a mq. 5.000;
  - mq. 15 di Superficie accessoria lorda per pertinenze superiori a mq. 5.000.

#### *CAPO V - PERMANENZE STORICHE ED EMERGENZE MONUMENTALI*

##### Art. 104 - Tracciati viari di permanenza storica

1. Il Regolamento urbanistico, in attuazione delle disposizioni dell'art. 4.3 del Piano Strutturale, individua nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" i tracciati viari di permanenza storica, cioè i tratti di viabilità principale e secondaria il cui tracciato attuale coincide con quello riportato nelle cartografie storiche.
2. Qualsiasi intervento di manutenzione, ammodernamento, ristrutturazione o variante che interessi tali tracciati, dovrà preventivamente censire e valutare l'eventuale presenza di opere d'arte storiche (ponti, pavimentazioni, canali, arredi stradali, ecc.) tutelandone la permanenza e la valorizzazione turistico-culturale.

##### Art. 105 - Siti ed emergenze archeologiche

1. Il Regolamento urbanistico, nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", riporta un ambito indicativo di tutela dei siti e delle emergenze archeologiche riferito alle "Indagini archeologiche nel territorio del comune di Sambuca Pistoiese" a cura di Andrea Magno e Giovanni Millemaci (quaderno n°4 dell'Ecomuseo della Provincia di Pistoia); per tali ambiti dovranno essere garantite la permanenza, la ricerca ed il recupero dei reperti archeologici, secondo le direttive della Soprintendenza ai beni archeologici.
2. Per quanto riguarda Sambuca Castello l'area interessata è tutto il nucleo contraddistinto dal perimetro CA.

##### Art. 106 - Alberi monumentali

1. Per gli elementi individuati nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" come alberi monumentali è prevista una tutela verso qualsiasi intervento che ne possa compromettere il naturale equilibrio; tale tutela è estesa anche all'eventuale contesto vegetativo nel quale risultano inseriti.

##### Art. 107 - Ruederi

1. Nel caso di ruderi o comunque in presenza di interventi che comportino la ricostruzione di parti consistenti di un fabbricato, si dovrà necessariamente



procedere all'individuazione della presunta conformazione originaria, attraverso una accurata ricerca storico documentale.

2. Il progetto di ricostruzione dovrà caratterizzarsi come operazione sostanziale di recupero dei caratteri, oltre che della conformazione originaria del complesso dal punto di vista volumetrico architettonico.
3. In assenza di dati certi riferiti alle originarie quantità volumetriche e/o alla struttura morfologica, anche se non esplicitamente indicato, l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire previo Piano di Recupero nell'ambito del quale saranno valutati e stabiliti e precisati tutti i parametri quantitativi, quelli qualitativi e le condizioni generali per il completo recupero e ricostruzione del manufatto.

## *TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE*

### Art. 108 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

1. Per gli edifici, complessi e spazi aperti a destinazione d'uso agricola per i quali nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" è riportata la sigla riferita al tipo d'intervento, valgono le prescrizioni di cui al Titolo IX delle presenti norme.
2. Negli edifici con destinazione d'uso agricola non siglati, oltre alle prescrizioni di carattere generale del Sottosistema di appartenenza (Capo IV - Titolo V), sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o ristrutturazione.
3. Sono inoltre ammessi ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino ad un massimo di 150 mc. e per gli annessi fino al 10% del volume esistente e comunque non oltre 300 mc. purchè tali interventi non comportino aumento delle unità abitative e che siano attuati nel rispetto delle prescrizioni del successivo art.110.
4. Per le residenze rurali di modeste dimensioni (Sul  $\leq$  60 mq.) è previsto un ampliamento massimo di superficie utile lorda (Sul) complessivamente pari a 180 mq.
5. Gli ampliamenti di cui ai comma 3 e 4 non si applicano agli edifici sottoposto ad intervento di restauro e risanamento conservativo (sigla re e rc).

### Art. 109 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Per gli edifici, complessi e spazi aperti a destinazione d'uso non agricola per i quali nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" è riportata la sigla riferita al tipo d'intervento, valgono le prescrizioni di cui al Titolo IX delle presenti norme.
2. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola non siglati, oltre alle prescrizioni di carattere generale del Sottosistema di appartenenza (Capo IV - Titolo V), sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
3. Sono inoltre ammessi ampliamenti "una tantum" per le sole residenze fino ad un massimo di superficie lorda complessiva di mq.180 per unità abitativa, purchè tali interventi non comportino aumento delle unità abitative.

4. Gli ampliamenti "una tantum" sopracitati previsti per le residenze, sono ammessi con le stesse modalità anche per edifici non più utilizzati ai fini agricoli e alla conduzione dei fondi, purché l'intervento sia finalizzato al cambio di destinazione d'uso per destinarli ad abitazioni.
5. Gli ampliamenti di cui ai comma 3 e 4 non si applicano agli edifici sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (sigla re e rc).
6. Nessun ampliamento "una tantum" è ammesso per destinazioni diverse dalla residenza salvo il caso di attività artigianali o commerciali a servizio diretto dell'agricoltura, già insediate all'entrata in vigore del Piano Strutturale, per le quali sono ammessi gli ampliamenti previsti al comma 3 del precedente art. 108.
7. La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art.5.

#### Art. 110- Nuovi edifici rurali

1. Nella realizzazione di nuovi edifici rurali, allo scopo di garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzandone:
  - 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 facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, balconi, etc.
  - la disposizione e la forma delle aperture; il tipo di infissi;
  - i caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
2. Oltre alle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Titolo X, andranno rispettate le eventuali prescrizioni riportate per i diversi sottosistemi di appartenenza dell'area oggetto di nuova edificazione.
3. Nella scelta della localizzazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. si pongano prioritariamente 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; andranno 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, dovranno 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 saranno consentite localizzazioni che richiedano in generale significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, viene consigliata l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- 4. Dovranno inoltre essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà 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.
- 5. Per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo e per i nuovi annessi agricoli valgono inoltre gli indirizzi normativi di cui ai seguenti artt. 111 e 112.

#### Art. 111 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Quando non esplicitamente escluso dalla disciplina del Sottosistema Ambientale extraurbano (Capo IV - Titolo V delle presenti norme) possono essere realizzate nuove abitazioni rurali se riferite alle esigenze degli imprenditori agricoli, impegnati nella conduzione del fondo, secondo quanto disposto e prescritto dall'art. 41 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1.
2. La superficie utile lorda (Sul) di ogni unità abitativa, compresi i vani non abitabili, i locali di servizio, i collegamenti verticali e l'autorimessa per la loro quota fuori terra, non potrà superare 180 mq.
3. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare i due piani ( $H = 2$ ).
4. Per gli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui all'art.110 comma 3 punti a, b e c.
5. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale ha valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 1200 mc, attraverso nuova edificazione o trasferimento di volumetrie.

#### Art. 112 - Nuovi annessi agricoli

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita nei limiti e secondo le prescrizioni dell'art. 41 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1.
2. I nuovi annessi agricoli dovranno avere un'altezza massima di ml. 6,00 misurata sotto gronda.
3. Sui fondi coltivati non inferiori a mezzo ettaro sprovvisti di annessi agricoli alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è consentita la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive del fondo secondo la seguente disciplina:
  - a) l'annesso dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica di forma semplice e regolare, di superficie utile lorda non superiore a mq.30 ed altezza misurata in gronda non superiore a m.2,40;
  - b) esso potrà essere realizzato o interamente in legno o in pietra o in muratura intonacata e coperto con manto tradizionale in pietra o in laterizio;
  - c) la sua collocazione sul territorio dovrà risultare compatibile con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito e del patrimonio edilizio circostante; si potrà eventualmente far ricorso ad apposite schermature con essenze vegetali locali;

- d) l'autorizzazione alla costruzione sarà rilasciata senza presentazione di Programma di miglioramento agricolo-ambientale ma dovranno essere contestualmente eliminati eventuali manufatti precari anche se condonati.
4. La stessa disciplina vale anche per i fondi aventi superficie fondiaria in produzione non inferiore ad un ettaro ma inferiore ai minimi della L.R. 64/1995 e successive modifiche, nonché per quelli non inferiori ad un ettaro effettivamente in coltura ma non a conduzione aziendale.
  5. Sui fondi coltivati non inferiori a 1.500 mq, sprovvisti di annessi agricoli alla data di entrata in vigore delle presenti norme, il R.U. potrà consentire la realizzazione di piccoli ripari in legno, con tipologia e finiture da definire secondo le caratteristiche di ciascuna zona, purché di superficie utile lorda non superiore a mq.16.
  6. Negli atti d'obbligo di durata ventennale previsti dalla legge Regionale 64/95 deve essere inserito l'impegno da parte del richiedente di rimuovere, trascorso un numero di 3 anni, qualora non siano più utilizzati a scopo agricolo, i seguenti manufatti:
    - tettoie realizzate in qualunque materiale destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli;
    - prefabbricati a qualunque uso siano destinati.
  7. Le serre con copertura stagionale si considerano "manufatti precari" e sono sottoposte alla procedura prevista dalla legislazione regionale (L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni).

#### *TITOLO XI - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO*

##### Art. 113 - Disposizioni generali

1. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e disciplinati nella Parte 3° e 4° - Livello specifico delle presenti norme si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalla vigente normativa regionale sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie.

##### Art. 114 - Attuazione delle aree da sottoporre ad interventi di nuova edificazione

1. Nelle Tavv. di "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate, all'interno dei sottosistemi R4, R5 ed L1, le aree da sottoporre ad interventi di nuova edificazione, i quali dovranno essere effettuati nel rispetto dei parametri riportati agli artt. 61, 62 e 70 delle presenti norme e dei criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati di cui all'art.91.
2. Gli interventi di cui al comma precedente si attuano mediante intervento edilizio diretto.
3. Il permesso di costruire dovrà essere condizionato alla realizzazione di un sistema di depurazione degli scarichi a monte dell'immissione nel corpo idrico ricettore ed alla possibilità dimostrata di raccogliere e smaltire i rifiuti solidi urbani prodotti.

##### Art. 115 - Aree di trasformazione

1. All'interno delle aree appartenenti ai sottosistemi R6 e P2 è prevista la realizzazione di interventi di realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione residenziale, nel primo caso, o produttiva, nel secondo, i quali dovranno rispettare

le prescrizioni di cui agli artt.63 e 73 delle presenti norme e dei criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati di cui all'art.91.

2. Tali interventi dovranno essere attuati attraverso Piani complessi di Intervento con il quale l'Amministrazione Comunale individuerà le singole aree oggetto di intervento e la dettagliata definizione degli elementi progettuali, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.
3. Gli interventi di cui ai comma precedenti si applicano attraverso Piani Urbanistici Attuativi di cui al Titolo V Capo IV della L.R. 3 gennaio 2005 n.1.
4. Nel caso in cui il Piano complesso di Intervento contenga gli elaborati necessari esso produce gli effetti dei piani attuativi di cui al comma precedente.

#### Art. 116 - Aggregati in contesto agricolo

1. Gli interventi di incremento volumetrico previsti per gli aggregati in contesto agricolo (sottosistema R7) di cui all'art.64 delle presenti norme, si attuano attraverso Piano Attuativo o Piano complesso di Intervento esteso all'intero ambito individuato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'Intervento ed attuazione" e secondo i parametri e le prescrizioni riportate agli artt. 65, 66, 67 e 69.

### *TITOLO XII - FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA E IDRAULICA*

#### Art. 117 - Disposizioni generali

1. Le tavole d1÷d9 riportano la classificazione di fattibilità derivante da pericolosità geologica e geomorfologia per tutte le aree ricadenti entro il sistema insediativo - sistema della residenza, sistema dei luoghi centrali, sistema della produzione. La fattibilità si riferisce agli interventi di massima vulnerabilità possibili in ogni zona omogenea; per gli interventi a vulnerabilità inferiore all'interno del sistema insediativo e per quelli al di fuori del territorio urbanizzato, la fattibilità viene definita con la matrice riportata in tutte le tavole.
2. Nelle aree a pericolosità 3C1 e 3C2 sono stati considerati ammissibili solo gli interventi consentiti dagli artt. 6 e 7 del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Reno.
3. La tavola d10 riporta la classificazione di fattibilità idraulica per tutte le aree normate dal Regolamento Urbanistico ricadenti entro il sistema insediativo definito in fase di PS. La fattibilità si riferisce agli interventi di massima vulnerabilità possibili in ogni zona omogenea; per gli interventi a vulnerabilità inferiore all'interno del sistema insediativo e per quelli al di fuori del territorio urbanizzato, la fattibilità viene definita con la matrice riportata nella tavola.

#### Art. 118 - Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni

1. Le caratteristiche geologico-stratigrafiche possono essere ricavate da osservazioni di superficie. La caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di notizie verificate con dati di indagini effettuate in zone vicine, litologicamente simili.

#### Art. 119 - Classe 2: fattibilità con normali vincoli a livello di progetto

1. Per le aree incluse in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel D.M. 11.3.88.

Art. 120 - Classe 3: fattibilità condizionata

1. CLASSE F3.1. I progetti di intervento compresi in questa zona devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia da rendere possibile una valutazione della stabilità generale della zona di intervento prima e dopo la costruzione.
2. CLASSE F3.2. Le prescrizioni riguardano l'adeguata valutazione della stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento; a questo scopo le indagini geognostiche dovranno verificare lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi detritici presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.
3. CLASSE F 3.3. Sono ammessi solo gli interventi indicati all'art. 7 delle NTA del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Reno. Questi interventi potranno essere realizzati previa valutazione della stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento; a questo scopo le indagini geognostiche dovranno verificare lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi detritici presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.
4. CLASSE F 3.4. Questa classe di fattibilità deriva solo dall'utilizzazione ai fini urbanistici delle aree in classe di pericolosità 3C2. Nell'intero territorio comunale non ci sono nuove previsioni in questa classe di pericolosità ad eccezione della variante alla Strada Statale n. 64 (Tav. d9). Sono ammessi solo gli interventi indicati all'art. 8 delle NTA del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Reno tra cui è indicata l'ammissibilità di "infrastrutture al servizio di insediamenti esistenti". Questi interventi potranno essere realizzati previa valutazione della stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento; a questo scopo le indagini geognostiche dovranno verificare lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi detritici presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

~~Art. 121 - Classe 4: fattibilità limitata - abrogato~~

Art. 122- Valutazione del rischio sismico

1. Per tutte le classi di fattibilità in fase di intervento deve essere valutata l'entità e l'influenza sugli effetti sismici locali dei bordi di terrazzo indicati nella carta Geomorfológica o di altri eventualmente presenti e degli spessori dei terreni di copertura del substrato roccioso (detriti, depositi alluvionali, ecc.), alla luce delle normative sismiche vigenti.

Art. 123 - CLASSE F1i: fattibilità idraulica senza particolari limitazioni

1. Si tratta di aree soggette ad esondazioni per eventi ricorrenti o eccezionali in cui non sono previsti interventi edilizi o comunque di una qualche vulnerabilità. Per gli interventi ricadenti in queste aree non sono previste particolari prescrizioni.

Art. 124 - CLASSE F3i: fattibilità idraulica condizionata

1. All'interno di queste aree non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati né di nuove infrastrutture, ad esclusione di infrastrutture riferite a servizi essenziali e non diversamente delocalizzabili e di pertinenze funzionali di fabbricati e di attività esistenti alla data di adozione del RU, senza che siano previsti piani

interrati o aumento del carico urbanistico e con piano di calpestio a quote non inferiori rispetto a quello dei fabbricati esistenti.

2. Qualunque altro intervento sul patrimonio edilizio esistente potrà essere realizzato a seguito della dimostrazione della sicurezza da rischio di alluvioni per piene con tempo di ritorno duecentennali tenendo conto delle metodologie indicate nell'art.28 del PTC.
3. Classe 3i\* - All'interno di quest'area, limitata ad una porzione della zona P2 sul fondovalle del F. Reno, la realizzazione di nuovi fabbricati e di infrastrutture viarie è condizionata al rialzamento del piano di campagna di almeno m. 1.0 rispetto alla quota delimitante l'ambito B (linea blu di fig.2 in Appendice della Relazione sulla Fattibilità geomorfologica e idraulica).

~~Art. 125 - CLASSE F4i: fattibilità idraulica limitata - abrogato~~

Art. 126- Interventi non ammessi (N.A.)

1. Questa definizione, presente nelle tavole di fattibilità, si riferisce agli interventi non ammessi sulla base del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Reno, art. 6 per la fattibilità geomorfologica e art.18 comma 2 per la fattibilità idraulica, ed in coerenza con il Piano Strutturale artt. 2.2, 2.3 e 2.4 delle NTA. Limitatamente alle aree ricadenti in pericolosità 3C2, gli interventi edilizi e infrastrutturali, attualmente non consentiti, sono possibili a seguito di "specifiche indagini geognostiche e adeguati sistemi di monitoraggio" utilizzando la metodologia indicata nell'Allegato 3 del PAI.

Art. 126 bis - Ambiti fluviali (A e B)

1. Le tavv. D1-D9 riportano i corsi d'acqua soggetti agli ambiti A ricadenti nei pressi del sistema insediativo, così come definiti al punto 2.4 delle NTA del PS. Il RU nel recepire le misure di salvaguardia del PS, conferma i contenuti delle norme di cui agli articoli 75, 76, 78 e 79 della DCR 12/2000 (PIT). In particolare la definizione degli ambiti A1 e A2 dei corsi d'acqua ad essi soggetti, non definita in maniera esplicita nella cartografia di RU, risulta quella indicata nell'art. 79 della DCR 12/2000 (PIT). Per la disciplina degli ambiti B si fa riferimento alle norme di Piano Strutturale.

## PARTE 5° - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 127 - Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Entro dodici mesi dall'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del Regolamento Urbanistico.

### Art. 128 - Realizzazioni in corso

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il Regolamento stesso; in tali casi è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
2. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale debbono adeguarsi alle previsioni del nuovo Piano.
3. Le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati sono comunque fatte salve, restando stabilito che le previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico sono integralmente applicabili alla scadenza di tali piani.
4. 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 venga adeguato a quello indicato dal nuovo Regolamento Urbanistico) e purché l'impianto complessivo del progetto rimanga sostanzialmente inalterato.
5. Per i lotti oggetto di concessione edilizia diretta sono consentite varianti in corso d'opera che non modifichino le quantità edificabili previste e l'impianto complessivo del progetto; in caso di scadenza della concessione valgono le norme del nuovo Regolamento Urbanistico.

### ~~Art. 128 bis - Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio - sigla le STRALCIATO~~

- ~~1. All'interno di dette aree è consentita transitoriamente l'attività estrattiva di cava. Per tali aree dovrà essere previsto il reinserimento ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.~~
- ~~2. Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni, ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal sottosistema di appartenenza;~~
- ~~3. E' previsto il ripristino delle aree boscate.~~
- ~~4. Il progetto di coltivazione delle singole aree di cava, dovrà seguire quanto disposto dalla L.R. 78/98.~~
- ~~5. Gli interventi dovranno essere eseguiti alle seguenti condizioni:
 
  - ~~— nel caso in cui siano previsti vari lotti di coltivazione, ognuno di questi dovrà essere impostato in modo tale che sia possibile effettuare il suo ripristino ambientale indipendentemente dai lotti limitrofi, qualora questi non siano realizzati.~~
  - ~~— il materiale terrigeno superficiale, derivante dall'operazione preliminare di scoticamento, dovrà essere accantonato in apposita area di stoccaggio, individuata all'interno dell'area estrattiva.~~
  - ~~— dovranno essere previste tutte le opere di regimazione idraulica, da realizzarsi mediante idonei fossi di guardia a monte delle aree~~~~



- ~~interessate dagli scavi e di fossi ricettori nelle zone di valle.~~
- ~~— dovrà essere prevista una esecuzione della coltivazione in modo tale da permettere il ripristino ambientale anche con modesti interventi, nel caso si verificasse l'interruzione dei lavori di scavo.~~
- ~~— dovrà essere effettuato preliminarmente un intervento di sistemazione morfologica durante il quale dovrà essere eseguita la messa in sicurezza dei fronti di scavo con disgaggio dei massi eventualmente percolanti e il rimodellamento delle superficie gradonate di scavo.~~
- ~~— per gli annessi che verranno utilizzati per la coltivazione dell'area estrattiva non è ammesso un piano di recupero degli stessi e pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione a conclusione della coltivazione.~~

~~6. Per le singole aree di cava sono dettate le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— (le1) — Torri: l'attività estrattiva dovrà prevedere escavazioni di modeste dimensioni e condotta con il massimo rispetto dei luoghi;~~
- ~~— (le2) — Rovinacci: l'attività estrattiva sarà condizionata dalla morfologia e dalla presenza della SS Porrettana n.64.~~

Art. 129 - Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Regolamento Urbanistico, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.





