

COMUNE DI MARLIANA

PROVINCIA DI PISTOIA

- PIANO STRUTTURALE -

LEGGE REGIONALE N° 5 DEL 16/01/1995

**Progettista :
Dott. Arch. M. Marzia Tesi**

**Via del Mezzomiglio n°43
51018 - Pieve a Nievole - (PT) -
Tel. 0572/954234 - Fax 0572/955315**

Regolamento Urbanistico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con Delibera C.C. n° del

Elaborazione 2004

Indice

Titolo I - Generalità

- Art.1 – Contenuti ed elementi costitutivi.
- Art.2 - Campo di applicazione
- Art.3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art.4 – Atti precedenti alla adozione del R.U.
- Art.5 – Regolamento Elizio

Titolo II - Definizioni e parametri

- Art.6 - Superficie territoriale (St)
- Art.7 - Superficie fondiaria (Sf)
- Art.8 – Area di intervento edilizio (AIE)
- Art.9 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)
- Art.10 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)
- Art.11 – Capacità insediativa (CI)
- Art.12 – Unità Edilizia (UE)
- Art.13 - Pertinenze
- Art.14 – Unità Immobiliare (UI)
- Art.15 - Indice di edificabilità Territoriale (It)
- Art.16 – Indice di edificabilità Fondiaria – (If)
- Art.17 – Superficie utile netta (Sun)
- Art.18 - Superficie utile lorda (Sul)
- Art.19 - Superficie coperta (Sc)
- Art.20 – Superficie permeabile (Sp)
- Art.21 - Altezza dell'edificio (H)
- Art.22 - Volume (V)
- Art.23 – Volumi tecnici (Vt)
- Art.24 – Volumi interrati (Vi)
- Art.25 – Volumi seminterrati (Vs)
- Art.26 – Sottotetti (Stt)
- Art.27 – Distanze (D)
- Art.28 - Rapporto massimo di copertura (RC)

Titolo III – Attuazione degli interventi

Capo I Modalità

- Art.29 – Modalità di attuazione degli interventi
- Art.30 – Intervento diretto (Id)
- Art.31 – Piani Attuativi (PA)
- Art.32 - Progetti Norma (PN)
- Art.33 - Elaborati minimi richiesti per gli interventi
- Art.34 – Convenzioni
- Art.35 – Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati
- Art.36 – Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni
- Art.37 – Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.
- Art.38 – Standard per parcheggi

Capo II Tipi di intervento

- Art.39 - Generalità
- Art.40 - Manutenzione ordinaria
- Art.41 - Manutenzione straordinaria
- Art.42 – Restauro - Risanamento conservativo
- Art.43 – Ristrutturazione edilizia
- Art.44 – Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale
- Art.45 – Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Art.46 - Demolizione con ricostruzione
- Art.47 - Demolizione con fedele ricostruzione
- Art.48 – Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa collocazione nel lotto di pertinenza
- Art.49 - Demolizione senza ricostruzione
- Art.50 - Nuova edificazione e nuovo impianto

Capo III – Norme Particolari

- Art.51 – Nuove edificazioni

- Art.52 – Sistemazioni esterne
- Art.53 – Realizzazione di volumi pertinenziali
- Art.54 – Piscine
- Art.55 – Recinzioni e cancelli
- Art.56 – Passi carrabili ed uscite delle autorimesse
- Art.57 – Spazi per la sosta automobilistica
- Art.58 – Condizioni di permeabilità
- Art.59 – Opere di sostegno
- Art.60 – Portici, verande, logge.
- Art.61 – Prescrizioni relative a Elementi degli edifici
- Art.62 – Cambio di destinazione d'uso

Titolo IV – Sistema ambientale

- Art.63 – Disposizioni generali
- Art.64 – Disposizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree a prevalente funzione agricola – interventi di recupero
- Art.65 – Nuove costruzioni ad uso rurale
- Art.66 – Localizzazione ed inserimento ambientale dei nuovi edifici
- Art.67 – Nuovi edifici rurali ad uso abitativo
- Art.68 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e non agricola
- Art.69 – Annessi agricoli
- Art.70 - Serre
- Art.71 – Ricoveri per animali
- Art.72 – Allevamento di cavalli
- Art.73 – Aree agricole e boscate (Zone E)
- Art.74 - Sottozona E1 – E2 – E3
- Art.75 – Sottozona E4
- Art.76 – Sottozona E5a
- Art.77 – Sottozona E5b

Titolo V – Gli insediamenti urbani

- Art.78 – Disposizioni generali
- Art.79 – Perimetro dei centri abitati o limite urbano
- Art.80 – Centri storici ed aree di interesse storico architettonico ed ambientale (zone A)
- Art.81 – Sottozona A1
- Art.82 – Sottozona A2
- Art.83 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (Zone B)
- Art.84 – Sottozona B1
- Art.85 – Sottozona B2
- Art.86 – Sottozona B3
- Art.87 – Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale (Zone C)
- Art.88 – Aree prevalente destinazione produttiva e terziaria (Zone D)
- Art.89 – Sottozona D1
- Art.90 – Sottozona D2
- Art.91 – Attrezzature turistico/ricettive/ricreative (Zone T)
- Art.92 – Sottozona T1
- Art.93 – Sottozona T2
- Art.94 – Sottozona T3

Titolo VI – SISTEMI FUNZIONALI E DI SERVIZIO

- Art.95 – Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone F)
- Art.96 – Sottozona F1
- Art.97 – Sottozona F2
- Art.98 – Sottozona F3
- Art.99 – Sottozona F4
- Art.100 – Sottozona F5
- Art.101 – Sottozona F6
- Art.102 – Sottozona F7

Titolo VII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

- Art.103 – Caratteri generali
- Art.104 – Zone destinate alla viabilità

Titolo VIII – ZONE SPECIALI

Art.105 – Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine e di ripa
Art.106 – Varchi inedificabili
Art.107 – Aree di rispetto cimiteriale
Art.108 – Zone di rispetto delle risorse idriche
Art.109 – Aree per opere di regimazione idraulica
Art.110 – Siti di interesse archeologico

Allegato 1

Progetti norma

**Schede relative ai progetti norma di
Marliana
Montagnana
Momigno**

Titolo I – Generalità

Art.1 – Contenuti ed Elementi costitutivi

1. Gli elaborati costituenti il RU risultano coerenti con la suddivisione del territorio Comunale secondo i Sistemi Sub/Sistemi, unità territoriali organiche elementari, statuto dei luoghi, così come definiti negli elaborati del PS.
2. Il RU individua in norme e tavole specifiche di zonizzazione:
 - a) Il limite dei Sistemi e dei Sub/sistemi così come definiti negli elaborati del PS;
 - b) Il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 legge 765/67 e art. 4 D.Legs. 285/92;
 - c) Le aree all'interno del perimetro dei centri abitati, sulle quali è possibile l'edificazione di completamento e/o ampliamento degli edifici esistenti;
 - d) Le aree sulle quali è possibile intervenire attraverso il Programma integrato di intervento di cui all'art.29 L.R.T. 5/95;
 - e) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68;
 - f) Le aree sulle quale si deve intervenire solo attraverso Piani attuativi così come descritti all'art.31 L.R.T. 5/95;
 - g) Gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati, non riguardanti le aree di cui al punto precedente ed i Programmi integrati di intervento;
 - h) Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - i) La disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il R.U. risulta costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Norme Tecniche di Attuazione con allegate le tavole singole contenenti: planimetrie, prescrizioni, parametri dei "Progetti Norma";
 - b) Tavole di progetto contenenti "Individuazione dei centri abitati - Usi del suolo e modalità di intervento" (scala 1:2000 n°8 tavole) di cui:
 - tav. 1 – Marliana
 - tav. 2 – Montagnana
 - tav. 3 – Casore del Monte
 - tav. 4 – Momigno
 - tav. 5 – Serra Pistoiese
 - tav. 6 – Panicaglia Avaglio
 - tav. 7 – Femminamorta
 - tav. 8 – Goraiolo
 - c) Norme per la redazione degli studi geologici;
 - d) Tavole con la classificazione di fattibilità, (n.8 tavole scala 1/2000):
 - tav. 1F – Marliana
 - tav. 2 F– Montagnana
 - tav. 3 F– Casore del Monte
 - tav. 4 F– Momigno
 - tav. 5 F– Serra Pistoiese
 - tav. 6 F– Panicaglia Avaglio
 - tav. 7 F– Femminamorta
 - tav. 8 F– Goraiolo

Art.2 –Campo di applicazione

1. Il Regolamento Urbanistico (RU), insieme al Piano Strutturale /PS) e relative Norme di Attuazione costituiscono il nuovo P.R.G.C. del Comune di Marliana che sostituisce il Piano di Fabbricazione approvato nell'anno 1975 .
2. Il RU si applica all'interno del territorio comunale. Esso traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale.
3. Il RU detta norme per la conservazione, l'adeguamento e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono, in ordine ai loro usi.
4. Il RU ha validità giuridica a tempo indeterminato con le limitazioni di cui al comma 4 art.28 L.R.T. n°5/95.
5. I Piani attuativi o i progetti che non sono stati approvati, relativi alle previsioni contenute nel RU decadono dopo cinque anni dalla data di approvazione del RU stesso, (comma 4 e 5 art.28 L.R.T. 5/95), in particolare tali previsioni sono:
 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68;
 - Aree residenziali e/o produttive per le quali si intervenga mediante piani attuativi;
 - Infrastrutture da realizzare all'esterno dei Sistemi e/o Sub/Sistemi.
6. Le previsioni di cui al precedente punto possono essere confermate ovvero essere ridefinite nel rispetto di quanto stabilito negli elaborati di PS, sempre che siano verificate da specifica relazione elaborata dall'ufficio tecnico comunale e sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

Art.3 – Valore prescritto dagli elementi costitutivi

1. I documenti elencati all'Art.1 costituiscono il RU e ne specificano le previsioni. In particolare i disegni ed i testi di cui all'Allegato 1 delle Norme tecniche di attuazione, "Progetti norma", forniscono criteri prescrittivi e/o indicativi per la redazione di piani attuativi e dettagliano le previsioni di P.R.G.. In particolare i disegni e i testi illustrativi dei "Progetti norma" debbono essere utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:
 - a. sono vincolati:
 - I limiti e le superfici delle aree destinate all'intervento;
 - le superfici delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
 - I parametri edilizi in particolare: i volumi, le superfici coperte, le altezze massime;
 - le destinazioni d'uso;
 - le tipologie edilizie e eventuali indicazioni sui materiali;
 - gli accessi sulla viabilità esistente pubblica;
 - b. sono indicativi:
 - l'individuazione del fronte degli accessi pedonali e carrai interni;
 - i tracciati delle strade interne ai P.N.;
2. Sono inoltre da considerare:
 - a. le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono da considerarsi valori minimi; quelle dei volumi destinati alla edificazione sono da considerarsi valori massimi;
 - b. i tracciati delle strade e dei percorsi pedonali sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro collegamenti con la viabilità esistente pubblica;
 - c. Le prescrizioni da parte dell'Ente, circa la sistemazione del suolo scoperto di uso pubblico sono da considerarsi vincolati per quanto riguarda i rapporti dimensionali, soluzioni progettuali, indicazioni sui materiali;
 - d. sono da considerarsi vincolati; le perimetrazioni delle aree non edificabili entro i Sub/sistemi insediativi; le aree che l'Amministrazione considera incedibili, (piazze, strade, marciapiedi di uso pubblico, aree di interesse comune e/o collettivo).

Art.4- Atti precedenti all'adozione del RU -

1. Le concessioni, le autorizzazioni, le dichiarazioni inizio attività, antecedenti la data di adozione del RU, rimangono valide, con la consistenza ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ai sensi della vigente legislazione in materia.
2. Decorso il periodo di validità del titolo, senza che sia dato inizio ai lavori tali atti si intendono decaduti.

Art.5- Regolamento Edilizio - (RE)

1. Le presenti norme potranno essere integrate dal R.E. Comunale .
2. In caso di contrasto prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Titolo II - Definizioni e Parametri

Art.6- Superficie Territoriale – (S.t.) -

1. Misura in mq. la superficie complessiva di un'area comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Nel caso di Piano Urbanistico attuativo anche previsto in un Progetto Norma per (S.t.) si intende l'area complessiva comprendente: la Superficie Fondiaria, le superfici destinate alla viabilità, le superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, le superfici destinate ad eventuali aree di rispetto o ad altre urbanizzazioni generali.

Art.7 - Superficie Fondiaria – (S.f.) –

1. Misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, con esclusione della superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Nel caso di Piano Urbanistico attuativo anche previsto in un Progetto Norma per (S.f.) si intende l'area di pertinenza dei fabbricati sulla quale si applicano i parametri edilizi e le prescrizioni relative alla edificazione dei manufatti.
3. Nel caso di Intervento edilizio diretto si intende l'area strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto che verifica i parametri edilizi anche nel caso di ampliamenti e/o demolizioni con ricostruzioni.
4. Qualsiasi superficie già di pertinenza di costruzioni esistenti e/o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione contrasti con la verifica dei parametri edilizi prescritti in tale zona;
5. La superficie di pertinenza degli edifici dovrà essere contigua alle costruzioni ed in alcun modo frazionata. Si considera inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità o di qualunque altro parametro edilizio da altre aree non facenti parte del lotto individuato e legato alla costruzione esistente e/o prevista.

Art. 8 - Area di intervento edilizio – (A.I.E.) –

1. Misura in mq. la superficie dell'area relativa ai nuovi interventi nonché relativa ai Progetti norma, espressamente indicata nelle schede di cui all'Allegato 1 delle Presenti Norme. Tale area non può essere modificata e deve essere considerata come (S.t.).

Art. 9 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria – (S1) –

1. Tale superficie è individuata dalla somma delle superfici minime definite nelle norme vigenti in materia ed in particolare destinate a:
 - a) Strade;
 - b) Spazi di sosta e parcheggi;
 - c) Fognature;
 - d) Rete distribuzione idrica;
 - e) Rete distribuzione servizi: energia elettrica, gas, telefonica;
 - f) illuminazione pubblica;
 - g) Spazi di verde attrezzato.

Art. 10 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria – (S2) –

1. Tale superficie è individuata dalla somma delle superfici minime destinate agli spazi pubblici così come definite nel D.M. 2/4/68 n°1444 da riservare in particolare a :
 - a) Asili nido, scuole materne;
 - b) Scuole dell'obbligo;
 - c) Strutture di interesse collettivo, (amministrativi, assistenziali, religiosi, sanitari, culturali, ecc...);
 - d) Impianti sportivi;
 - e) Aree verdi attrezzate;

Art. 11- Capacità insediativa – (C.I.) –

1. Definisce il rapporto fra volume complessivo realizzabile e gli abitanti equivalenti insediabili nelle aree di completamento e/o di espansione previste nel (R.U). A tal fine è stato assunto come riferimento l'equivalenza n°1 abitante = mc. 120 di volume.

Art. 12 - Unità edilizia - U.E. –

1. L'unità edilizia può contenere una o più unità immobiliari, si configura dal punto di vista storico spaziale e funzionale come un immobile compiuto anche se costruito in aderenza ad altri, (tipologia del tipo terra/tetto).
2. Non sono assimilabili ad U.E. i volumi tecnologici e pertinenziali anche se separati dall'edificio principale.

Art.13 – Pertinenze.

1. Sono spazi strettamente collegati ed a servizio dell'unità edilizia, posti all'interno del lotto di pertinenza e con destinazione d'uso del tipo: autorimesse, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc...

Art. 14 - Unità immobiliare – (U.I.) –

1. Minima entità edilizia censita al catasto urbano con o senza area di pertinenza capace di assolvere autonomamente alle funzioni risultanti dal censimento relativo, (appartamento, negozio, laboratorio, ecc...). L'unità immobiliare deve esser definita secondo i minimi requisiti stabiliti dalla vigente normativa in materia.

Art. 15 - Indice di edificabilità Territoriale – (I.t) -

1. Misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq. di sup. territoriale (V/St)

Art. 16 - Indice di edificabilità Fondiaria – (I.f.) –

1. Misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq. di sup. fondiaria (V/Sf)

Art. 17 - Superficie utile netta (Sun)

1. Misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, escluse le murature perimetrali e di partizione interna, i sottotetti non abitabili, i vani tecnici, le scale. Sono altresì escluse le logge e le verande se contenute nelle dimensioni stabilite al successivo articolo 18.

Art. 18 - Superficie utile lorda (Sul)

1. Misura in mq la somma di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio incluse le murature perimetrali e di partizione interna. E' la somma delle superfici lorde di tutti i vani fuori terra, (compresi i vani scala ed i vani ascensore) aventi altezza utile superiore a ml.1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane e/o inclinate. I locali

- del fabbricato posti entroterra o controterra (interrati o seminterrati), verranno valutati agli effetti del computo della (Sul), in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.
2. Sono esclusi dal computo della (Sul):
 - (a) i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, realizzati all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna;
 - (b) le verande o logge aperte posti ai piani superiori fino ad un massimo di mq.15 ;
 - (c) i porticati posti al piano terra, realizzati all'esterno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna, fino ad un massimo di mq.30.
 3. La superficie eventualmente eccedente la percentuale di cui al comma precedente verrà computata come Superficie utile lorda.
 4. Per le nuove costruzioni e per i fabbricati esistenti di civile abitazione, alla Sul massima ammissibile, potrà essere consentita una superficie netta aggiuntiva fuori quota pari a mq.30 per (U.I.), da destinare ad autorimessa, ubicata anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato principale ma comunque prossima ad esso e nel lotto di pertinenza. Per gli edifici esistenti, valutati sulla base di parametri riferiti al volume sarà consentito l'aumento del volume pari a (mq.25x2,4H.=mc.60,00) anche se ciò comporta il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria sul lotto di pertinenza. Per usufruire della superficie di e/o volume definito come sopra, la destinazione ad "autorimessa" dovrà risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto contenente le seguenti condizioni:
 - (a) Mantenimento della destinazione ad autorimessa e del riferimento alle rispettive (U.I.) nonché al lotto di pertinenza;
 - (b) Mantenimento delle eventuali autorimesse esistenti, (le superfici e/o volumi di cui sopra dovranno riguardare esclusivamente l'eliminazione delle carenze rispetto all'esistente. E' data altresì la possibilità di mantenimento, trasformazione ed accorpamento di baracche, box, capanne, legnaie e/o manufatti di qualunque natura, esistenti sul lotto di pertinenza e privi di decoro, anche se condonati secondo quanto disposto all'Art.48 delle presenti Norme;
 - (c) Altezza massima della nuova costruzione da adibire ad autorimessa, non superiore a ml.2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura;
 - (d) Ubicazione defilata rispetto al fronte principale e/o accorpata a realizzazioni analoghe anche sui lotti confinanti.

Art. 19 - Superficie coperta - (Sc)

1. La (Sc) misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno degli edifici presenti sulla (Sf.) comprese le eventuali superfici annesse all'edificio principale quali: i porticati, i loggiati, le tettoie, le verande, anche se completamente aperti, ecc....
2. Sono esclusi dalla (Sc) le proiezioni sul piano orizzontale relative a:
 - aggetti dei balconi, pensiline di ingresso e/o collegamenti tra corpi di fabbrica separati, gronde, purchè non superiori a ml.1,80;
 - le parti dell'edificio completamente interrate;
 - le superfici fuori quota destinate ad autorimessa di cui al precedente art.18 comma 4.
 - scale esterne aperte fino ad un massimo di ml.2,70 di larghezza purchè non siano racchiuse fra setti dell'edificio;
 - elementi decorativi di modesta consistenza;

Art. 20 - Superficie permeabile (Sp)

1. A norma della decisione della G.R.T. n.8 del 19.06.1995: note esplicative per l'attuazione della D.C.R.T. n.230 del 21.06.1994 sono permeabili "quelle superfici non pavimentate in modo impermeabile e non impegnate per costruzioni fuori e dentro terra, che comunque consentano l'assorbimento di parte delle acque meteoriche; tra tali superfici permeabili rientrano quelle realizzate con blocchetti in calcestruzzo, pietra o altro, su massicciata, sabbia o terra, con interstizi riempiti con sabbia o terra, a condizione che non presentino negli strati sottostanti massetti di calcestruzzo, nonché pavimentazioni con conglomerati di ghiaie e leganti speciali al alta capacità drenante.

Art. 21 - Altezza - (H.) –

1. L'altezza (H) misura in ml. la differenza, tra la quota corrispondente all'intersezione fra la facciata verticale con il caposaldo altimetrico, (marciapiede stradale di altezza massima cm.20 dal piano di campagna, in fregio all'edificio o la quota naturale del terreno quando l'edificio sia lontano da strade esistenti) e la quota corrispondente all'intersezione fra la facciata verticale e l'intradosso del solaio di copertura sia esso inclinato o piano, (linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa strutturale dell'oggetto del solaio di copertura, falde inclinate con gronda o senza, ovvero nel caso di copertura piana linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa strutturale del solaio di copertura, ovvero nel caso di copertura a terrazza, fino al piano di calpestio della copertura stessa). Sono escluse le mensole ricalate delle gronde.

2. L'altezza (H), si utilizza ai fini: del calcolo del volume; della verifica dell'altezza massima ammissibile; della verifica delle distanze dai confini, dalle strade, tra pareti finestrate.
3. Nel caso di coperture di pendenza superiore al 33% o che presentano una differenza di quota superiore o uguale a ml. 2,40 tra la quota in gronda e la quota al colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e l'altezza al colmo.
4. Se il fabbricato presenta una articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza, si assume come altezza massima del fabbricato l'altezza massima fra quella dei vari fronti.
5. Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota indicata dagli Uffici Comunali competenti .
6. Nel caso di fabbricati arretrati rispetto al marciapiede stradale, si assume come riferimento per il computo dell'altezza la quota del terreno o del marciapiede circostante il fabbricato, purché non sia superiore a cm.5 per ogni metro di distanza dal confine stradale rispetto alla quota del marciapiede, fatto salvo il naturale andamento del pendio.
7. La quota della sistemazione esterna del lotto compreso il marciapiede di norma non può superare di cm.35 il piano di campagna o il piano stradale esistente.
8. Per gli edifici industriali e per gli annessi agricoli (H.) misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato come al precedente punto 1. e l'intradosso della trave di copertura.
9. Il numero di piani previsti, quando non vi siano ulteriori specificazioni è da intendersi complessivo del piano terreno.
10. Possono superare l'altezza massima consentita, se emergenti dalla linea di gronda e purché presentino una coerente soluzione architettonica di inserimento nella copertura, solo i volumi dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici a servizio e di pertinenza dell'edificio, quali: centrali termiche, manufatti per condizionamento, centraline elettriche, autoclavi, vano motore ed extracorsa ascensore, pannelli solari, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, volumi necessari per meglio integrare impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Art. 22- Volume - (V.) –

1. Misura il prodotto (Sul x H).
2. Qualora l'edificio sia composto da corpi di fabbrica aventi superfici diverse ed altezze diverse ai vari piani, il volume è dato dalla somma dei singoli volumi ottenuti dai prodotti vuoto per pieno delle superfici lorde di ogni piano e proiezione di piano, per le relative e corrispondenti altezze, da calpestio a calpestio misurate così come specificato al precedente articolo.
3. Nel caso in cui il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani e sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici dei vari piani e/o elementi costitutivi, per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, da calpestio al punto di intersezione fra la linea di facciata, (linea verticale), e l'intradosso del piano di posa strutturale dell'oggetto del solaio di copertura, così come definito al precedente articolo.
4. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.
5. Per quanto attiene ai porticati, pubblici e/o privati si richiama quanto stabilito al precedente art.18 comma 2.. Per i porticati pubblici, prima del rilascio della Concessione Edilizia sarà stipulata apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisce la pubblica destinazione e ne impedisce qualsiasi diversa destinazione. I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei porticati (scale, ascensori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro), saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.
6. I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale quando i vani stessi risultino di fatto abitabili, secondo i criteri definiti per il calcolo della (Sul).
7. Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il (V.) sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali, estremi, opposti dell'edificio.
8. Non sono computati nel calcolo del volume: i volumi interrati fino ad un massimo del 30% del volume fuori terra dell'edificio; i vespai e le intercapedini sotto il pavimento, i volumi tecnici, gli scannafossi di larghezza non superiore a ml.1,00.
9. Il volume interrato di un edificio non potrà superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.
10. Nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la volumetria compresa al di sotto del solaio inclinato di copertura sarà computata in ogni caso per intero anche se non accessibile.

Art. 23 - Volumi tecnici - (Vt)

1. Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di mq. 10 e altezza massima m. 2,40, di (SUN) per ogni (U.E.), anche se composto da più (U.I.) i volumi relativi a: centrali termiche, per condizionamento e/o climatizzazione, centraline elettriche, autoclavi, vano motore ed extra-corsa ascensore, serbatoi idrici, volumi necessari per meglio integrare impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Art. 24 - Volumi interrati - (Vi)

1. Sono considerati volumi interrati quei locali che, con riferimento all'estradosso del soffitto, si sviluppano completamente al di sotto del livello della sistemazione del terreno circostante l'edificio. Almeno tre fronti devono risultare completamente interrati e solo uno può essere scoperto per consentire l'accesso al piano stesso.
2. I locali interrati devono di norma essere utilizzati come locali accessori. Per tali locali dovrà essere garantito l'isolamento dall'umidità; assicurato il ricambio d'aria; garantito un sistema di drenaggio delle acque, anche con mezzi meccanici, (impianti di sollevamento), nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quote superiori a quella del piano interrato.

Art. 25 - Volumi seminterrati - (Vs)

1. Sono considerati volumi seminterrati quei locali che hanno il pavimento ad un livello più basso e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto rispetto alla quota del marciapiede o della sistemazione delle aree esterne dell'edificio.
2. I locali seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta non sia inferiore a ml. 2,70 se destinati ad abitazione; agibili qualora l'altezza interna netta non sia inferiore a ml. 3,00 se destinati ad attività commerciali, artigianali, ricreative ecc.... In ogni caso dovranno essere rispettati tutti i requisiti igienico/sanitari.

Art. 26 - Sottotetti - (Sot)

1. Sono considerati sottotetti quei locali ubicati sotto le strutture di coperture ed in particolare sotto le falde del tetto;
3. I sottotetti possono essere definiti abitabili purché: abbiano altezza minima nel punto più basso di ml.1,50; siano soddisfatte le condizioni relative all'altezza media, alla areazione ed alle dimensioni minime dei vani; rispettino i requisiti igienico/sanitari.
4. L'areazione e l'illuminazione potranno essere realizzati anche attraverso aperture ricavate a filo del piano di falda o su timpani. La creazione di abbaini potrà essere permessa purché la somma delle loro larghezze sia pari o inferiore al 25% della lunghezza della falda del tetto misurata nella sua maggiore dimensione. L'altezza interna determinata dagli abbaini non potrà essere computata ai fini dell'altezza media dei vani abitabili.

Art. 27 - Distanza - (D)

1. Per i nuovi edifici, ampliamenti, ricostruzioni salvo più specifiche indicazioni definite negli allegati e/o riferite ai singoli Progetti Norma, valgono le seguenti indicazioni:

a) D1 - distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale:

- Per distanza dal bordo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista dalla vigente normativa relativa alle dimensioni delle strade e/o loro adeguamento.
- Per i nuovi edifici o ricostruzioni le distanze da osservarsi dalle strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono quelle previste dal vigente codice della strada e dall'art.9 punto 3, comma 2 del D.M. 2/4/68 n.1444 per quanto compatibili.
- Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a ml.5,00, salvo la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, nel qual caso la distanza minima può essere ridotta a mt.3,00 sempre nel rispetto di quanto previsto dalla Normativa vigente in materia.
- Nelle zone fortemente urbanizzate sono ammesse distanze inferiori nel caso di ampliamenti o di ricostruzioni di edifici esistenti, al fine di tutelare la continuità dei prospetti lungo la viabilità.
- La distanza minima di cui ai precedenti commi, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, non potrà essere inferiore a ml.20 lungo gli assi stradali esistenti relativi alla viabilità ex Strada Statale n.633 - Mammianese.
- Sono ammesse distanze inferiori fino a quelle preesistenti nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi ad ampliamenti accorpati all'edificio principale, senza avanzamento verso il filo stradale.

b) D2 - Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di proprietà:

- Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e i confini di zona e di proprietà, con esclusione degli aggetti fino a ml.2 per gronde, terrazzi, pensiline; scale esterne a una rampa fino a ml.1,50, a due rampe fino a ml.2,70; sono altresì esclusi gli elementi decorativi e le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di cm.150, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di ml.2,50 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata. Gli elementi in aggetto e le scale esterne non devono comunque essere ubicate a distanze inferiori a ml. 3,00 dal confine di proprietà.

- Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento la distanza minima è di ml.5 ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile e/o sulla base di un progetto unitario.
- Sono ammesse distanze inferiori fino a quelle preesistenti nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche di demolizione e ricostruzione, senza avanzamento verso i confini e comunque nel rispetto di quanto stabilito nelle norme del Codice Civile.

c) D3 - Distanza tra edifici.

- Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica, con esclusione degli aggetti fino a ml.2 per gronde, terrazzi, pensiline; scale esterne a una rampa fino a ml.1,50, a due rampe fino a ml.2,70; sono altresì esclusi gli elementi decorativi e le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di ml.1,50, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di ml.2,50 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata. Gli elementi in aggetto e le scale esterne non devono comunque distare meno di ml. 3,00 dall'edificio prospiciente.
- Nel caso di interventi di nuova costruzione la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10
- Per gli interventi relativi agli ampliamenti una tantum e per le costruzioni di servizio e/o pertinenziali di altezza non superiore a ml.2,50, sono ammesse distanze inferiori a quella di cui a precedenti commi, comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile. Devono comunque essere rispettate le distanze minime e le limitazioni imposte dal Codice Civile. Sono fatte salve le costruzioni dei fabbricati in unione o in aderenza.
- Le nuove aperture di sfondi negli edifici esistenti con pareti già finestrate sono ammesse nel solo rispetto del Codice Civile.

Art. 28 - Rapporto massimo di copertura (Rc.)

Rc. misura in mq/mq la percentuale massima di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sfx100).

Titolo III- Attuazione degli interventi

Capo I – Modalità

Art. 29- Modalità di attuazione degli interventi

1. Gli interventi possono essere realizzati attraverso: strumenti urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata (definiti dall'art31 della L.R.T. n.5/95); interventi diretti, (definiti dalla L.R.T. n.52/99 e succ. mod. ed int.).
2. Lo strumento urbanistico attuativo è obbligatorio, ove espressamente indicato, per le aree perimetrate ed appositamente evidenziate nelle tavole allegate al R.U.
3. Il Regolamento urbanistico individua come proprio specifico strumento attuativo il "Progetto norma".
 - Il Progetto norma può equivalere, ad ogni effetto, ad un piano attuativo e può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più piani e programmi previsti nella legislazione nazionale, come specificato di volta in volta.
 - Qualora il Progetto norma non fornisca alcuna indicazione in proposito, l'attuazione del regolamento Urbanistico avviene attraverso intervento edilizio diretto con rilascio di titolo autorizzativo purché l'intervento sia conforme alle prescrizioni del Progetto norma.

Art.30- Intervento diretto – (Id)

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina di zona.
2. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto là dove non è diversamente disposto dalle presenti norme.
3. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

Art. 31 - Piani attuativi – (PA)

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del R.U. ed in conformità alla legislazione statale e regionale. Il Piano Attuativo si applica obbligatoriamente in quelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle presenti Norme e relativi allegati.
2. I P.A. di iniziativa privata non saranno oggetto di variante al presente R.U. e gli elaborati completi così come definiti dalle presenti norme, saranno approvati di volta in volta dal Consiglio Comunale.
3. I piani attuativi sono:
 - a) I Piani e i Programmi indicati all'art. 31 della L. R. 5/95;

- b) I Piani di Miglioramento Agricolo ed Ambientale nei casi previsti dalla L.R.T. 64/95 e succ. mod. ed integrazione;
- c) I Progetti Norma, nei casi indicati nelle schede specifiche di cui all'Allegato 1 e nei casi in cui introducano modificazioni rispetto agli assetti progettuali delle tavole del R.U.
- d) La realizzazione delle infrastrutture contenute nei Piani Attuativi deve essere garantita attraverso apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da approvare da parte dell'Ente prima del rilascio del titolo autorizzativo.
5. Ove non diversamente specificato i Piani Attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
 - b) estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
 - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - d) elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
 - e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d'intervento, l'area circostante, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area.
 - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
 - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento; rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - i) relazione geologico/tecnica redatta secondo quanto prescritto nelle norme allegata al presente RU;
 - j) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire;
 - k) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
 - l) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - m) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

Art. 32–Progetti Norma (P.N.).

1. Sono aree soggette ai Progetti Norma, quelle aree espressamente indicate nelle tavole e nelle singole schede allegata al R.U.
2. I P.N. potranno essere realizzati secondo le modalità e le prescrizioni definite nelle specifiche schede sopra citate e pertanto a seconda dei casi, i proprietari di tali aree, singolarmente e/o riuniti nelle forme previste dalla vigente normativa in materia, potranno realizzare gli interventi attraverso piani attuativi.
3. I P.N. individuati nelle zone B e C sono relativi ad insediamenti prevalentemente residenziali, i P.N. individuati nelle zone D sono relativi ad insediamenti prevalentemente produttivi.
4. In ogni caso i P.N. dovranno comprendere i seguenti elaborati:
 - progettazione unitaria dell'intervento con particolare attenzione alla definizione ed ubicazione: dei singoli lotti di intervento; delle urbanizzazioni primarie, della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, dell'inserimento paesaggistico ed ambientale;
 - Individuazione e suddivisione catastale aggiornata delle aree interessate;
 - relazione geologico/tecnica redatta secondo quanto prescritto nelle norme allegata al presente RU;
 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
 - Distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - Progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
 - Definizione delle "unità minime di intervento";
 - Convenzioni tipo e/o atti che stabiliscano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione delle opere di urbanizzazione;
 - Programmazione temporale degli interventi.
4. Nelle schede allegata alle presenti Norme sono prescritti per ciascun P.N. i parametri urbanistici ed edilizi, gli elementi vincolanti per la progettazione attuativa, le modalità di intervento e le destinazioni d'uso.
5. Le aree ricomprese nei P.N. sono aree definite come S.t. (Superficie territoriale) comprendenti la S.f. (Superficie fondiaria) e le aree destinate a viabilità ed a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 33- Elaborati minimi richiesti per gli interventi.

1. I progetti predisposti per l'attuazione del Regolamento Urbanistico, sia relativi a piani attuativi, sia relativi ad interventi diretti, dovranno comprendere la sistemazione degli spazi aperti e saranno valutati solo se riferiti contemporaneamente agli edifici e a tutte le loro aree di pertinenza dovranno inoltre valutare e/o garantire:
 - (a) la coerenza con i parametri urbanistici ed edilizi esistenti e di progetto e con le prescrizioni definite per i Sistemi e i Sub/Sistema;
 - (b) le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dell'opera progettata e delle finiture;
 - (c) i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti;
 - (d) opportune scelte progettuali relativamente agli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica (canna fumaria, tipo di riscaldamento - centralizzato o automatico - combustibile utilizzato, impianto di condizionamento, eventuali pannelli solari o altri impianti che sfruttano; fonti energetiche rinnovabili, eventuali dispositivi di controllo dei consumi energetici, ascensore, rete principale delle fognature);
 - (e) rispondenza delle scelte progettuali adottate alle eventuali prescrizioni definite negli strumenti urbanistici approvati ed alle vigenti normative in materia, relativamente alle urbanizzazioni primarie ed in particolare: approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue ed acque bianche, viabilità, parcheggi, nonché condizioni di isolamento acustico e termico, autorimesse e locali interrati, normative di sicurezza antincendio.
2. Per gli interventi ricadenti in aree o su edifici con destinazione produttiva, la relazione dovrà contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali in uso in rapporto alla sicurezza interne ed esterna degli edifici. Vanno specificate inoltre l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni le qualità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Una specifica relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche;
3. Per tutti gli interventi di trasformazione del tessuto urbanistico e/o edilizio sono richiesti, in particolare, i seguenti elaborati:
 - a) relazione generale esaustiva sul tipo di intervento che si vuole realizzare precisando le modalità e le caratteristiche costruttive, esecutive, dei materiali e delle finiture.
 - b) adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - c) relazione di verifica di compatibilità con quanto stabilito negli elaborati di P.S. e di R.U.;
 - d) stralcio delle Tavole allegate al P.S. e al RU che individuano esattamente le aree e/o gli edifici che interessano l'intervento e le rispettive pertinenze;
 - e) relazione geologico/tecnica redatta secondo quanto prescritto nelle norme allegate al presente RU;
 - f) se previsto, stralcio del Progetto Norma e della relativa scheda allagata al R.U. con l'esatta ubicazione dell'area e delle eventuali costruzioni interessate;
 - g) rilievo redatto in scala 1/200 – 1/100 dell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative alle sistemazioni esterne, agli accessi pedonali e carrabili, parcheggi, esatta indicazione dell'accesso principale carrabile dalla pubblica viabilità;
 - h) rilievo redatto in scala 1:100 degli edifici esistenti nell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani e sezioni significative;
 - i) tavole di stato attuale in scala 1/100 – 1/50 : piante dei vari piani, prospetti, almeno 3 sezioni significative;
 - j) tavole di progetto in scala 1/100 – 1/50 : piante dei vari piani, prospetti, almeno 3 sezioni significative;
 - k) quando occorra tavole di stato sovrapposto in scala 1/100 – 1/50 : piante dei vari piani, prospetti, almeno tre sezioni significative;
4. Per gli interventi di nuova edificazione che comportino l'occupazione di superfici superiori a 500 mq si dovrà allegare, oltre alla relazione geologico- tecnica già prevista, il progetto di convogliamento e di smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabili in apposite aree di accumulo.
5. Per qualsiasi tipo di intervento, deve essere prodotta una documentazione che mostri l'inserimento nel contesto esistente nell'intorno dell'edificio sul quale si deve intervenire. A tale scopo dovranno essere rilevati i prospetti degli edifici facenti parte dell'intorno ad una scala che permetta di leggerne i caratteri compositivi e costruttivi o in alternativa potrà essere prodotto un rilievo fotografico esaustivo d'insieme e di dettaglio.
6. Per tutti gli interventi sugli edifici in muratura e cemento armato sono richiesti i seguenti elaborati:
 - (a) rilievo (piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100) con indicazioni sulla geometria e delle dimensioni dell'edificio oggetto di intervento e delle sue parti. Il rilievo deve indicare anche la geometria

- le caratteristiche e la consistenza dei principali elementi costruttivi e qualora la situazione lo richieda, il quadro fessurativo, deformativo e lo stato di degrado.
- (b) adeguata documentazione fotografica.
 - (c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, quando siano previsti interventi di modifica dell'efficienza energetica va prodotta una documentazione che illustri l'entità del miglioramento in termini di consumi energetici (termici e elettrici) e di emissioni inquinanti, mettendo a confronto la situazione prima e dopo l'intervento previsto.
7. Si richiede una relazione tecnico- geologica:
- a) per opere di manutenzione straordinaria che comportino la realizzazione o modifica della rete di collegamento e di smaltimento delle acque di superficie o la modifica e il rifacimento dei manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso (briglie, traverse, pennelli, argini). Nel primo caso dovranno essere specificati il nuovo assetto dei deflussi superficiali e i recapiti finali. Nel secondo gli effetti dei nuovi interventi sul regolare deflusso delle acque, in regime di magra e di piena, sia a monte che a valle;
 - b) per opere di restauro e risanamento conservativo che comportino il consolidamento e la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite e/o il rifacimento delle strutture di fondazione con variazione dei carichi e delle interazioni terreno - struttura;
 - c) per opere di ristrutturazione che comportino la modifica del funzionamento strutturale delle fondazioni. La relazione dovrà verificare la compatibilità del nuovo intervento in relazione alla possibilità di cedimenti differenziali oltre a rilevare l'eventuale alterazione dello schema di deflusso superficiale delle acque definendone il nuovo assetto;
 - d) per interventi di demolizione con ricostruzione, dovranno essere valutate le modificazioni indotte dalle nuove strutture sul substrato di fondazione e valutare la fattibilità geotecnica dei nuovi interventi.
8. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora l'edificio sia stato sottoposto ad analoghi interventi nei cinque anni precedenti la richiesta, deve essere allegato un elaborato di sintesi che illustri l'insieme delle modificazioni apportate (rispetto allo stato originario dello stesso edificio). Tale documentazione deve permettere di capire se le opere da realizzare siano da considerarsi ancora come manutenzione straordinaria o se invece la richiesta debba far riferimento ad altri tipi di intervento consentiti.
9. Per gli interventi di trasformazione relativi a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuovo impianto degli spazi aperti sono richiesti i seguenti elaborati:
- a) tavola di inquadramento (in scala 1:10000 / 1 :25000 per i parchi di grandi dimensioni e 1:500 / 1:2000 per parchi, giardini e interventi minori) con la localizzazione e la perimetrazione dell'area di progetto;
 - b) stato di fatto in scala adeguata (rilievo e stato della vegetazione, degli spazi aperti e degli eventuali manufatti);
 - c) planimetria del progetto architettonico in scala adeguata (1:100/ 1:500) con indicazione di tutte le opere di: tracciamento, movimenti di terra, drenaggi, irrigazione, illuminazione, arredi, recinzioni;
 - d) planimetria del progetto vegetale in scala adeguata (1:100 / 1:500) con indicazione di tutte le opere di: alberatura di struttura, arbusti, prati e tappezzanti, arredo floreale;
 - e) tavola di illustrazione generale del progetto (planimetria paesaggistica);
 - f) schema generale della sistemazione prevista indicando le variazioni rispetto allo stato di fatto e le soluzioni atte a garantire il mantenimento della efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque;
 - g) una completa documentazione fotografica;
 - h) una dettagliata relazione illustrata;
 - i) una relazione geologica- tecnica;
 - j) In caso di demolizione senza ricostruzione le aree dovranno essere stimate con un progetto specifico che preveda la ricostruzione di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali coerente con quella esistente diventandone parte integrante e, nei limiti del possibile, migliorandola.
10. Per il risanamento, la modifica e il rimodellamento delle sponde e dei letti fluviali, si dovrà predisporre uno studio idrogeologico- idraulico relativo alla:
- a) definizione delle portate e delle altezze di massima piena in relazione alla stabilità dei manufatti previsti;
 - b) valutazione degli effetti indotti dalle nuove strutture sul regime delle portate di magra in relazione al mantenimento della portata minima che possa garantire lo sviluppo dei normali processi biologici del corso d'acqua;
 - c) valutazione della variazione del trasporto solido ai fini del mantenimento nel tempo della funzionalità e della stabilità delle opere previste ed esistenti.

11. Per gli interventi di risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, erosioni), si dovrà allegare al progetto una relazione geologica e idro-geologica che riporti lo stato di fatto del dissesto e del degrado geomorfologico e individui le cause principali che lo determinano. Il progetto di risanamento dovrà indicare la sistemazione finale della rete di smaltimento delle acque superficiali, gli interventi specifici di rinaturalizzazione per il controllo e la difesa dell'erosione delle superfici non vegetate, interventi specifici di ingegneria naturalistica e di bio- ingegneria per la stabilizzazione e la messa in sicurezza dei pendii in frana.
12. Per la modifica e/o nuova realizzazione di tracciati stradali, si dovrà allegare al progetto una relazione geologica e idro-geologica che riporti lo stato di fatto e l'influenza delle trasformazioni, (movimenti di terra, sbancamenti, regimazione di acque, ecc...), su gli equilibri del territorio.
13. Per gli interventi che comportano l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei privati, (eventuale scomputo degli oneri concessori), deve essere presentato il progetto esecutivo delle opere, completo di computo metrico estimativo e di capitolato di appalto.
14. Indagini e documentazione esaustiva relativamente alle normative vigenti in materia per le aree inserite nelle zone sismiche.

Art.34 – Convenzioni

1. Le Convenzioni sono gli Atti che regolano i rapporti tra soggetti Pubblici e soggetti Privati in relazione alla realizzazione di PA, o altri interventi previsti nel RU. Le Convenzioni disciplinano altresì :
 - a) La cessione gratuita all'Ente delle aree e spazi pubblici e di relazione o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse, nonché la loro gestione e manutenzione;
 - b) La realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o monetizzazione delle stesse o il versamento degli oneri di concessione.
2. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere eseguite da soggetti privati contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie relative nei casi previsti nelle singole schede allegatae alle presenti Norme e/o nei casi ritenuti necessari dalla Amministrazione pubblica previa Delib. di Giunta Comunale.
3. Il rilascio dell'atto amministrativo relativo all'esecuzione delle opere edilizie sarà subordinato alle seguenti procedure:
 - Sottoscrizione da parte dei richiedenti di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, o di convenzione nei casi previsti dalla legge, ove siano previsti ed espressamente indicati i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, (da realizzare contestualmente alle opere edilizie) e le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, delle stesse e dei terreni sui quali insistono, ciascuno per le proprie quote di proprietà;
 - Approvazione dell'Amministrazione Comunale del progetto esecutivo delle opere citate nell'atto d'obbligo di cui al precedente punto;
 - Presentazione di idonee garanzie fidejussorie il cui importo e modalità di pagamento è definito con particolare atti regolamentati dalla A. C..
 - Eventuali piani di messa in sicurezza derivanti dai risultati degli studi geologico/tecnici.
 - Valutazione degli effetti ambientali, di cui all'art.32 della L.R. 5/95.
4. Per le aree destinate a servizi sportivi o altre attrezzature d'uso pubblico, in luogo dell'esproprio potrà essere stipulata fra l'Amministrazione comunale e i proprietari un'apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa. I volumi degli impianti sportivi coperti potranno in questo caso non essere soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.
5. Nei progetti di parchi le aree interessate da percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico transito ciclo- pedonale.

Art. 35 – Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati

1. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere eseguite da soggetti privati contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie relative nei casi previsti nelle singole schede allegatae alle presenti Norme e/o nei casi ritenuti necessari dalla Amministrazione Comunale.
 - a) Il rilascio dell'atto amministrativo relativo all'esecuzione delle opere a quanto previsto al precedente art.34 comma 3.;
3. Il progetto esecutivo delle opere di cui al precedente comma 2. Lettera b) dovrà tenere in conto di eventuali prescrizioni ed indicazioni impartite dai vari enti e società di gestione delle varie reti di distribuzione e/o da parte degli uffici competenti della Pubblica amministrazione. In particolare i materiali e le tecnologie impiegate dovranno essere resistenti anche a carichi che possono manifestarsi durante la costruzione degli edifici. Per quanto attiene alle condotte idriche queste dovranno essere realizzate in ghisa sferoidale con spessore di parete corrispondente a K=40 o altro materiale idoneo comunque conforme alle norme UNI EN 545/95 ed ISO 2531.

Art. 36 – Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Sono in particolare soggetti a tale valutazione gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a strumenti urbanistici attuativi ed i nuovi tracciati infrastrutturali.

Art.37 - Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., prevede una dotazione di aree destinate a standard di minimo mq.18/abitante così ripartite:
 - aree a verde pubblico attrezzato 9,00 mq./ab.
 - aree per l'istruzione dell'obbligo 4,00 mq./ab.
 - aree per attrezzature di interesse comune 2,00 mq./ab.
 - aree per parcheggi 3,00 mq./ab.
2. A tali parametri dovrà essere aggiunta una quota pari a 7,00 mq./ab. da destinare ad adeguamento e/o realizzazione di viabilità di accesso alle nuove edificazioni. Pertanto la dotazione complessiva di standard viene definita in 25,00 mq./ab.
3. Ai fini della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume la previsione di mc.120 lordi come standard residenziale per abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444 e sulla base dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione delle presenti norme.
4. La dotazione di aree a standard, per i piani attuativi relativi ad interventi di nuova edificazione e/o demolizione e ricostruzione, non devono essere inferiori a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di S.T. di attività produttive, escluse le sedi viarie.
5. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso : in ogni caso sui parametri sopraindicati prevalgono le quantità assolute di area a standard indicate nella disciplina di zona e nelle schede allegate alle presenti Norme.
6. Per le attrezzature di interesse generale, si assumono gli standard di cui al comma 5 dell'art. 4 del D.M. 1444/68;. Nel primo R.U., in relazione alle effettive esigenze riscontrate, non è richiesto il soddisfacimento dello standard per le attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo.
7. Ogni anno, in concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, l'Ufficio Tecnico Comunale produce un rapporto sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni di aree a standard.

Art.38 – Standard per parcheggi.

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alla residenza e alle attività non residenziali:

Pa : parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici, (almeno il 50% dei quali esterni al fabbricato e/o fuori terra)

Pb : parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

2. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:
 - a) le superfici a parcheggio devono essere considerate al lordo degli spazi di manovra e di accesso. (e devono essere disposte in modo che vi sia un posto auto accessibile di dimensioni minime di mt.2,20 x 5,00 ogni 25 mq. di superficie di parcheggio).
 - b) E' possibile convertire, per la verifica dei parametri, le superfici da adibire a parcheggio in numero di posti auto, secondo l'equivalenza 1 posto auto = 25 mq. di superficie a parcheggio;
 - c) Nei centri storici e nei centri abitati di valore storico/testimoniale, (zone A), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nella accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo Pa e Pb senza recare pregiudizio alle tipologie originarie dei luoghi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare gli oneri relativi o indicare particolari ubicazioni.
 - d) Devono essere comunque rispettate le normative vigenti in materia relativamente alla tutela dei disabili.
 - e) Nel caso di comprovata impossibilità di reperire adeguate aree da destinare a parcheggio è data la possibilità di richiedere la relativa monetizzazione delle stesse da corrispondere all'Ente.
3. **Residenza –**

- a) I parcheggi di tipo **Pa** debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura minima di mq.10/100 mc. e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n.122.
 - b) I parcheggi di tipo **Pb** possono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, di norma nella misura di un posto auto ogni unità abitativa prevista come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio e comunque nella misura minima di 1 posto auto / 400 mc. di volume residenziale.
 - c) I parcheggi di tipo **Pb** previsti nei piani attuativi devono soddisfare i parametri dimensionali di cui al presente articolo e, se superiori, i valori assunti indicati nelle schede specifiche dei P.N. allegate alle presenti Norme.
4. **Attività direzionali**
- a) I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.
 - b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq superficie utile destinata alle attività.
5. **Attività commerciali**
- a) Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo **Pa** sono distinti in:
 - parcheggi per la sosta stanziale (**Pa1**) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
 - parcheggi per la sosta di relazione (**Pa2**) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.
 - Per gli esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita, S.V.) i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.
 - Per le medie strutture di vendita (con S.V. da 250 a 1500 mq.), i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di 1,5 mq./ 1 mq. di S.V. oltre ad 1 mq./1 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali.
 - Per le grandi strutture di vendita aventi S.V. superiore a 1500 mq., i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di mq. 2/1 mq. di S.V., oltre a mq. 1,5/1 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni ed altri spazi destinati e funzioni complementari a quella commerciale).
 - b) Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile destinata alle attività commerciali.
 - c) I parametri di cui sopra si applicano nel caso di strutture di nuova costruzione.
 - d) In sede di presentazione del progetto dovranno essere distintamente evidenziate le diverse tipologie di aree a parcheggio. I parcheggi di tipo **Pb** dovranno essere realizzati e ceduti al Comune o sottoposti a servitù di uso pubblico, mentre quelli di relazione (**Pa2**) dovranno essere previsti in modo da assicurare l'utilizzazione pubblica nelle ore di apertura dell'esercizio commerciale.
 - e) In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, di immobile o di unità immobiliare precedentemente destinati ad altri usi dovrà essere verificata la completa dotazione dei parcheggi previsti per le nuove costruzioni. In tal caso per gli esercizi di vicinato i parcheggi di tipo **Pa1** potranno essere reperiti su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali, mentre per le altre tipologie di esercizi dovranno insistere su aree private.
 - f) In caso di ristrutturazione di fabbricato o di unità immobiliare già destinata ad uso commerciale non è richiesta nessuna verifica della dotazione di aree a parcheggio per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non sia finalizzato alla modifica della tipologia di esercizio commerciale. Qualora l'intervento di ristrutturazione determini modifica della tipologia di esercizio commerciale, dovranno essere verificate per intero le dotazioni di aree a parcheggio.
6. **Cinema – Teatri – Locali per spettacolo**
- a) I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.
 - b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq. di S.U. destinata alle attività.
7. **Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc.)**
- a) I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.
 - b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.
8. **Attività industriali**
- a) I parcheggi di tipo **Pa** e **Pb** sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

9. **Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere**

- a) Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo **Pa** debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.
- b) I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di (Sul) destinata alle attività.

CAPO II – Tipi di intervento

Art.39 – Generalità

- 1. Con riferimento alle Norme di Piano Strutturale, ed alle normative vigenti in materie, in particolare si stabiliscono i seguenti tipi di intervento:
 - a) manutenzione ordinaria (mo),
 - b) manutenzione straordinaria (ms),
 - c) restauro(re) e risanamento conservativo (rc)
 - d) ristrutturazione edilizia : tipo D1- D2 - D3 (ri/e1 - 2 - 3),
 - e) ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ri/u),
 - f) ampliamento e/o sopraelevazione (a) - (s),
 - g) demolizione con ricostruzione (dr),
 - h) demolizione con fedele ricostruzione (dfr),
 - i) demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa collocazione nel lotto di pertinenza,
 - j) demolizione senza ricostruzione(d),
 - k) ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale,
 - l) nuova edificazione e nuovo impianto (ne).
- 2. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi del Regolamento Urbanistico dovranno riferirsi a questa definizione dei tipi di intervento.

Art.40 – Manutenzione ordinaria

- 1. Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.
- 2. Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in:
 - (a) opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi tecnici e di finitura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini);
 - (b) opere necessarie per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazione) e degli arredi degradati.
- 3. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici sono:
 - a) pulitura, consolidamento e riparazione degli elementi tecnici e di finitura- superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi- eseguiti senza modificare preesistenti oggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori. Le opere in ogni caso debbono riguardare l'intera facciata dell'edificio;
 - b) ripristino degli elementi tecnici e di finitura danneggiati – superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi – eseguito senza modificare preesistenti oggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori.
 - c) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature;
 - d) riparazione e sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini)senza modificare materiali e modalità di posa;
 - a) riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico, di condizionamento, di ventilazione, di sollevamento), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio. Sono comunque da attribuire alla manutenzione ordinaria solo quelle opere, di ridotta entità, che siano finalizzate all'adeguamento degli impianti e ne conservino la struttura e le caratteristiche;
 - e) riparazione e sostituzione di materiali e di elementi dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico ed impermeabilizzazione).
- 4. Per gli edifici destinate ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.
- 5. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- a) riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto;
- b) sostituzione, riparazione, pulitura delle lampade, dei supporti e degli accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione senza che ciò ne modifichi l'aspetto.
- c) riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi), elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni);
- d) tinteggiatura, riparazione, sistemazione e sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
- e) riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti e sistemazione delle superfici in terra senza modificare le modalità di posa, la forma, il modellamento e il funzionamento dello spazio aperto, la superficie permeabile;
- f) pulitura, riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (gore, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (ronchi e terrazzamenti) senza modificare i materiali, la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
- g) pulitura, riparazione e sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde (briglie, traverse, pennelli, argini);
- h) taglio dei tappeti erbosi con frequenza commisurata al tipo di composizione del prato;
- i) potatura di rimonda delle specie arboree e arbustive, ossia ripulitura da rami secchi spezzati o comunque pericolanti, estesa alla vegetazione riparia e in alveo;
- j) taglio e potatura periodica delle specie arboree e arbustive igrofile per il mantenimento di una efficiente sezione di deflusso dei corsi d'acqua,
- k) pulitura di superfici a prato, in terra e pavimentate dai residui vegetali e ripulitura delle specie arboree e arbustive infestanti, operazioni finalizzate anche all'eventuale riciclaggio in loco dei materiali organici residui (compost);
- l) concimazioni e trattamenti antiparassitari delle superfici a prato e degli impianti arborei ed arbustivi in base a piani tesi a limitare l'uso di sostanze chimiche di sintesi;
- m) irrigazione di superfici a prato, impianti arborei ed arbustivi e interventi per migliorare drenaggio e ossigenazione del terreno vegetale interessato da fenomeni di costipamento;
- n) ricarica del terreno e sistemazione dei tappeti erbosi, reintegrazioni di specie erbacee, tappezzanti e arbustive perenni, rimozione di singoli esemplari arborei e arbustivi morti con sostituzione di soggetti della stessa specie senza modificare la forma ed il funzionamento dello spazio aperto.

Art.41 – Manutenzione straordinaria

1. Sono 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 e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. In particolare tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali e verticali con ruoli portanti né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Sono altresì consentite:
 - (a) opere che comportino minime modifiche distributive non incidenti sugli elementi strutturali;
 - (b) la realizzazione di collegamenti verticali o la loro eliminazione;
 - (c) minime modifiche alle quote dei solai o dei vespai al piano terra per adeguare l'altezza utile abitabile;
 - (d) aperture di minimi vani per consentire adeguamenti tecnologici di servizi igienici e cucine di superficie massima non superiore a mq. 0,50. Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli edifici sono:
 - a) consolidamento, rifacimento di parti ammalorate delle strutture di fondazione, delle strutture verticali portanti (continue e puntiformi);
 - b) consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti ammalorate delle strutture orizzontali (solai, balconi e volte) senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;
 - c) consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti ammalorate delle strutture di copertura (a falde inclinate o in piano) senza modifica dei materiali, forme e quote (d'imposta e di colmo);
 - d) consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti ammalorate delle strutture di collegamento verticale (scale, vani ascensori e vani montacarichi) senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;
 - e) demolizione con ricostruzione degli elementi tecnici e di finitura (pareti non portanti), eventualmente con modifica di materiali;
 - f) la modifica delle aperture e chiusure di porte nelle pareti non portanti;
 - g) rifacimento e realizzazione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali esterne, elementi decorativi), con caratteristiche simili a quelle esistenti e tali comunque da indurre miglioramenti dal punto di vista igienico e architettonico. Le opere, quando relative alle superfici parietali esterne, debbono in ogni caso riguardare l'intera facciata dell'edificio;
 - h) sostituzione degli elementi tecnici e di finitura (infissi);

- i) rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini);
- j) integrazione degli impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione) senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;
- k) installazione degli impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera, senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;
- l) realizzazione dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni), volti alla eliminazione dell'umidità anche con eventuale e finalizzato adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai.
- 4. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.
- 5. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:
 - a) installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario);
 - b) modifica e rifacimento di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;
 - c) installazione e modifica di elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti);
 - d) rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto e la superficie permeabile;
 - e) rimozione di elementi e costruzioni precarie;
 - f) realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (gore, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate senza variare le quote originali;
 - g) modifica e rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali (briglie, traverse, pennelli, argini) senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;
 - h) realizzazione e modifica di impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto;
 - i) interventi di potature di impianto, formazione e mantenimento, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree.

Art.42 – Restauro e Risanamento conservativo

- 1. Sono interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 2. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio anche derivanti da interventi impropri, "superfetazioni"; la valorizzazione ed al ripristino dei caratteri architettonici e decorativi;
- 3. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri costruttivi e formali consentendone una destinazione d'uso compatibile, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purchè il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.
- 4. Sono consentiti :
 - (a) tutti gli interventi sugli elementi strutturali che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di consolidamento, risanamento o ricostruzione del complesso originario, nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura, senza spostamenti né modifiche dei materiali preesistenti, sono ammessi consolidamenti particolari con inserzioni di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche.
 - (b) Il ripristino degli impianti distributivi organizzativi originari attraverso minime sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico/sanitarie quando non alterino le caratteristiche degli ambienti;
 - (c) Eliminazione di parti che alterano l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità.
 - (d) Consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite nel rispetto degli elementi costitutivi dell'immobile originario, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura dell'immobile attraverso saggi, rilievi, esaustiva documentazione fotografica;
 - (e) operazioni di pulizia, consolidamento e limitato e parziale rifacimento ed integrazione con materiali tradizionali, degli elementi tecnici e di finitura, tipo pavimenti, rivestimenti, manto di copertura;
 - (f) il frazionamento dell'unità immobiliare.

5. Negli edifici da sottoporre a restauro sono vietati i seguenti interventi:
 - a) Alterazione dei volumi, dei profili, delle coperture, delle facciate, delle strutture, delle eventuali decorazioni;
 - b) impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
 - c) l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;
 - d) aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
 - e) inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.
6. Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico – ambientale.
7. Il restauro degli spazi aperti, può comportare:
 - a) interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
 - b) interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
 - c) eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, interventi sugli impianti vegetazionali).

Art.43 – Ristrutturazione Edilizia

1. Tali interventi sono 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; le demolizioni con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione nel lotto di pertinenza; le addizioni volumetriche, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per la realizzazione di servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenti, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia specificatamente escluso dagli strumenti urbanistici al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
2. La ristrutturazione può essere suddivisa in tre tipologie di intervento: D1 – D2 – D3.
 - 2.1 In particolare la ristrutturazione edilizia di tipo D1 comprende:
 - (a) opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
 - (b) Il mantenimento e la conservazione della tipologia esistente;
 - (c) L'uso di materiali e tecniche costruttive uguali o strettamente affini a quelle preesistenti;
 - (d) Spostamento, costruzione, demolizione di tramezzature interne non strutturali al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo;
 - (e) Demolizioni di parti dell'edificio nonché l'eliminazione di elementi decorativi, di rivestimento o simili, ritenuti incongrui all'impianto originario.
 - 2.2 In particolare la ristrutturazione edilizia di tipo D2 prevede:
 - (a) Opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio con modifiche anche alle strutture orizzontali e verticali;
 - (b) opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a modeste alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornicioni, decorazioni o finiture. In ogni caso l'alterazione dei prospetti esterni degli edifici potrà avvenire solo per dimostrare necessità igieniche/funzionali oppure a seguito di una analisi fisiologico/formale dell'edificio e comunque nel rispetto degli "elementi costitutivi" originari delle facciate degli edifici;
 - (c) demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione, (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica). Tale intervento potrà essere realizzato in arretramento rispetto alla sede stradale qualora richiesto anche dalla Amministrazione pubblica per motivi attinenti al pubblico interesse;

- (d) demolizione dei volumi secondari e/o accessori privi di valore testimoniale e loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza;
- (e) rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm.30, ove questi sia necessario per motivi strutturali e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici, ecc... provvedendo al mascheramento del cordolo stesso estendendovi le soluzioni del paramento esterno originario;
- (f) addizioni volumetriche, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso da norme specifiche di zona al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- La costruzione dei servizi igienici, sarà possibile nel caso di accertata impossibilità di una soluzione interna e in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti con esclusione di interventi sui fronti principali e/o fronti strada.
- (g) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici del R.U. così come stabilito dalla Legge n°13/89;
- (h) demolizione, consolidamento e rifacimento degli "elementi costitutivi" caratterizzanti le costruzioni: strutture di fondazione, strutture verticali, orizzontali e di copertura, strutture relative ai collegamenti verticali, rifacimento e realizzazione di soppalchi e di elementi di collegamento verticale interni;
- (i) demolizione, consolidamento, rifacimento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, rampe, vani montacarichi e vani ascensori);
- (j) modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità immobiliari.

2.3 In particolare la ristrutturazione edilizia di tipo D3 prevede:

- (a) Lo spostamento dei collegamenti verticali ed orizzontali e la redistribuzione delle unità immobiliari mediante l'accorpamento o suddivisione nei limiti della volumetria originaria. Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale.
- (b) modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. In particolare comprende sia un diverso posizionamento che incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, nonché l'eliminazione di solai.
- (c) La riconfigurazione degli spazi interni ed esterni fermo restando la volumetria originaria ed i rapporti urbanistici;
- (d) L'utilizzo di tecnologie costruttive moderne sia per gli elementi strutturali che per gli elementi di finitura;

5. Rientrano nei limiti della ristrutturazione edilizia di tipo D3 gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione che, pur con variazioni dell'impianto architettonico o distributivo, (ricostruzione non esattamente fedele), non assumono rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico. In particolare sono da considerare di rilevanza urbanistica gli interventi di demolizione e ricostruzione relativi a singolo lotto che comportino incremento del carico urbanistico soprattutto nel caso di cambio di destinazione d'uso;

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nei casi di accertata impossibilità di recupero funzionale e strutturale degli immobili.

6. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria.

Art.44 – Ristrutturazione urbanistica e recupero ambiente

1. Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione finalizzata a ridefinire il principio insediativo esistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:
 - a) modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
 - b) modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti,
 - c) modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
 - d) modifica o trasformazione complessiva del rapporto spazi edificati e non;
 - e) modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi su tutti gli edifici o tessuti edilizi di valore nullo e che presentano condizioni di degrado e si articolano in:

- (a) E1 - interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di un singolo edificio, con diverso disegno planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici esistenti e/o incrementate dalle volumetrie previste nelle presenti norme;
 - (b) E2 - opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Sono comprese demolizioni degli edifici o parti essi non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici. Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi allo edificato storico e dell'ambiente circostante per quanto attiene a: tipologie, linee architettoniche, materiali e finiture esterne, elementi di arredo delle aree scoperte. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue, (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini inquinamento visivo.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardano più edifici e/o più proprietà saranno consentiti solo mediante piano di recupero.
5. Gli interventi di recupero ambientale consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi aperti, impianti tecnici, impianti vegetazionali manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria tali opere possono comportare un insieme sistematico di interventi quali:
- a) Risanamento e modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di recinzione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
 - b) risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
 - c) sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
 - d) realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
 - e) realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

Art.45 – Ampliamento e/o Sopraelevazione

1. Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie utile e volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi e che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio.
2. L'ampliamento può comportare:
 - ampliamenti in altezza (sopraelevazione);
 - ampliamento in aderenza;
 - realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale.
3. Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio e del lotto di pertinenza e riferirsi alle caratteristiche degli edifici **limitrofi** esistenti.
4. Le sopraelevazioni sono consentite per edifici esistenti costituiti da un solo piano fuori terra. Tali edifici possono essere rialzati di un piano sulle verticali del loro perimetro con un'altezza massima di ml. 3,00 misurata dal piano di calpestio all'intradosso, appoggio della copertura.
5. Per gli edifici parzialmente rialzati, a seguito di precedenti legittimi interventi, è consentito il completamento della sopraelevazione così come definita al precedente punto.
6. E' consentito il rialzamento degli edifici esistenti fino all'altezza in gronda in allineamento ad edifici posti in aderenza con corrispondente numero di piani, prevedendo nel progetto caratteristiche costruttive, materiali ed elementi decorativi così come esistenti nella maggior parte degli edifici limitrofi.
7. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti una tantum così come stabilito all'art.22 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale. Tali interventi sono realizzabili in deroga alle discipline di zona ed alle norme sulle distanze così come stabilito al precedente art.27, con esclusione di quanto stabilito in materia dalle Norme del Codice Civile. Sono esclusi gli edifici di valore testimoniale così come stabilito al Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale. Tali interventi sono cumulabili, per una sola richiesta, con eventuali ampliamenti derivanti dalla ristrutturazione edilizia, negli elaborati presentati dovrà essere fatta esplicita dichiarazione relativamente a tale condizione.

8. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati con strutture, materiali, finiture, ed in generale con caratteristiche costruttive tipiche delle preesistenze del luogo e dovranno essere realizzati in armonia con l'ambiente circostante.
9. Nei Centri Storici e negli insediamenti di valore testimoniale, (zone A), non sono ammesse coperture piane e/o a terrazzo. Sulle coperture non sono ammessi abbaini, ma solo lucernari a filo falda di dimensioni "a passo d'uomo" adatti solo per ispezioni al tetto e/o ventilazione delle soffitte.
10. Sono ammessi interventi relativi ad adeguamenti di tipo igienico sanitario, per i vani seminterrati esistenti con una altezza utile preesistente di minimo ml.2,00 al fine di consentirne l'abitabilità e/o l'agibilità.

Art.46 – Demolizione con ricostruzione

1. Tali interventi sono ammessi solo sugli edifici di valore nullo, per le superfetazioni, per i volumi secondari privi di valore testimoniale al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e/o eventualmente risanare le aree annesse cortili e giardini da evidenti superfetazioni.
2. Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo e volume.
3. La demolizione con ricostruzione può comportare:
 - a) Demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe;
 - b) Demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
 - c) Demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo e volume;
 - d) Demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio parzialmente o completamente difforme da quello preesistente.
4. La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi raso, eventualmente seminterrati e interrati.

Art.47 – Demolizione e fedele ricostruzione in casi particolari

1. Tali interventi sono ammessi quando gli edifici sono interessati, in tutto o in parte, da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc..., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Per fedele ricostruzione si intende una ricostruzione realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali, fatte salve le dovute innovazioni per adeguamenti strutturali.
2. Nei casi di cui al comma precedente la ricostruzione fedele è ammessa nella posizione dell'edificio originario in deroga alle distanze di cui alle presenti norme.

Art.48 – Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa collocazione nel lotto di pertinenza.

1. Tali interventi sono ammessi nel caso di recupero di manufatti destinati a servizio o ricovero, semprechè legittimamente autorizzati ancorchè condonati nel rispetto delle seguenti prescrizioni: progetto esteso all'intera area di pertinenza; rispetto dei materiali e delle tipologie preesistenti; accorpamento dei volumi nel limite delle volumetrie preesistenti; copertura con falde inclinate con pendenza non superiore al 30% e con manto di copertura in elementi in cotto; caratteri tipologici e costruttivi simili a quelli tipici delle aree limitrofe.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti nei casi in cui possano recare pregiudizio alle caratteristiche storico architettoniche degli edifici e/o al contesto ambientale.
3. Gli interventi di cui al presente articolo potranno essere assommabili con gli interventi relativi agli ampliamenti una tantum.

Art.49 – Demolizione senza ricostruzione

1. Tali interventi si attuano quando la demolizione totale o parziale del manufatto sia finalizzata alla eliminazione di dissonanze e la ricostruzione, a parità di volume sia finalizzata alla armonizzazione con gli elementi del contesto ambientale e strutturale limitrofo.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il Regolamento Urbanistico intende recuperare come spazi aperti.
3. Tali interventi sono ammessi solo su edifici di valore nullo, per le superfetazioni, per i volumi secondari privi di valore testimoniale al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e/o eventualmente risanare le aree annesse cortili e giardini da evidenti superfetazioni.

Art.50 – Nuova edificazione e nuovo impianto

1. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo quando specificato e prescritto nelle presenti norme relativamente alle specifiche zone e sottozone e nelle Norme Tecniche di attuazione del P.S..
2. Le nuove edificazioni dovranno comunque essere realizzate con tipologie, materiali, finiture tipiche degli immobili preesistenti con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi volumi nel contesto

- paesaggistico ed ambientale. Le altezze dei nuovi volumi dovranno essere limitate a quelle degli insediamenti limitrofi e comunque non oltre due piani fuori terra se trattasi di insediamenti residenziali e non oltre ml.10 di altezza se trattasi di nuovi insediamenti produttivi.
3. Gli interventi di nuova edificazione dovranno comportare anche la progettazione ed un nuovo impianto dello spazio aperto di pertinenza con la previsione e la realizzazione di opere relative a:
 - a) sistemazione del terreno mediante canalizzazioni e di drenaggi delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente, con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi, canali e gore e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;
 - b) realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
 - c) realizzazione dell'impianto di illuminazione;
 - d) preparazione del terreno con opportuni sistemi di correzione e concimazione mediante l'utilizzo di sostanze organiche controllate;
 - e) realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree (messa a dimora delle piante ad alto fusto) arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse aree, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico- paesistiche del contesto.
 4. Gli interventi già autorizzati alla data di adozione del presente R.U., previsti secondo la precedente disciplina urbanistica, (Piano di Fabbricazione), ed in corso di realizzazione, potranno essere ultimati entro cinque anni dalla data di approvazione del presente R.U. Tale termine potrà essere prorogato sulla base di richiesta motivata, a discrezione dell'Ente e dopo la sua ultima scadenza le aree interessate potranno essere edificate secondo i disposti del presente R.U..

CAPO III - NORME PARTICOLARI

Art.51 – Nuove edificazioni

1. Negli elaborati di progetto dovranno essere esplicitamente indicate:
 - le modalità relative all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque reflue e delle acque bianche;
 - gli accessi sulla viabilità pubblica e la viabilità privata di distribuzione interna dell'area di pertinenza;
 - le sistemazioni dell'area di pertinenza;
 - i parcheggi interni e/o esterni all'area di pertinenza;
 - gli edifici principali ed i manufatti accessori;
 - quanto altro necessario a garantire le urbanizzazioni ed i servizi primari, (vedi anche all'Art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.).
2. Per gli edifici privi di valore è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti. Per tali interventi la progettazione dovrà essere estesa a tutta l'area pertinenziale con le seguenti limitazioni: non superare l'altezza media degli edifici limitrofi e non superare il 50% del R.C.
3. In caso di demolizione e ricostruzione, il volume della ricostruzione non potrà superare quello ammissibile in base agli indici di zona, anche se il volume preesistente risultava maggiore, salvo che la demolizione risulti parziale e non superiore al 30% del volume preesistente nel qual caso è ammessa la possibilità della compensazione dei volumi tramite trasferimento della volumetria preesistente.
4. Gli interventi di ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze e dei volumi presenti sul lotto di pertinenza, semprechè legittimamente autorizzati. Tali volumi, a prescindere dalla loro destinazione, potranno essere recuperati ed accorpati, anche all'edificio principale e ristrutturati con tipologie e materiali tipici del luogo nei limiti delle volumetrie preesistenti. Nell'ambito della volumetria generale dovranno comunque essere garantite le esigenze relative alle autorimesse.
5. Per gli edifici con destinazione abitativa, sono consentiti ampliamenti una tantum secondo quanto stabilito all'Art.22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S., con le seguenti prescrizioni:
 - altezze non superiori all'altezza media degli edifici limitrofi;
 - distanze così come definite al precedente art.27;
 - rispetto delle tipologie e dei materiali tipici delle preesistenze e del tessuto edilizio limitrofo.
6. Per gli edifici con destinazione d'uso produttivo, assistenziale, ricreativo, ricettivo, commerciale e di servizio, di cui all'Art.22 comma 2. delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S., sono possibili ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc. 800 nel rispetto delle tipologie, dei materiali e delle distanze così come definite nelle presenti norme. In particolari casi, (dissesti geologici del sito, particolare saturazione delle aree, problemi di viabilità ed accessi, ecc...), tali ampliamenti potranno essere realizzati anche separati dalle attività alle quali si riferiscono, ma comunque nella stessa zona omogenea, purchè le nuove edificazioni siano legate alle attività con specifico atto d'obbligo registrato e trascritto. La destinazione dell'ampliamento dovrà essere la stessa di quella dell'attività al quale è riferito; alla residenza per la conduzione dell'attività potrà essere destinato fino ad un massimo del 50% della volumetria richiesta. In nessun caso l'ampliamento potrà comportare sul lotto di pertinenza un indice di utilizzazione territoriale superiore ad una volta e mezzo quello massimo previsto della zona nella quale ricade.

7. In ogni caso le nuove edificazioni dovranno rispettare le tipologie ed i materiali tipici dei luoghi ed in particolare dovranno avere:
 - sporgenze delle gronde limitate;
 - coperture realizzate con falde inclinate con pendenza fino ad un massimo del 30%, (le coperture piane saranno consentite solo per problemi di comprovata impossibilità tecniche e/o costruttive);
 - Le coperture esistenti realizzate con strutture piane, possono essere modificate con la realizzazione di copertura a falde con pendenza massima non superiore al 30%
 - al fine di favorire il risanamento e la riqualificazione delle pertinenze è prescritto, ove possibile, l'accorpamento dei volumi agli edifici principali.
8. Non sono consentiti interventi diretti per nuova edificazione su lotti di terreno privi di accesso diretto sulla viabilità principale, (aree intercluse). Su tali aree, sono ammessi: con intervento diretto, esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuove unità edilizie indipendenti; con P.A. tutti gli altri tipi di intervento. Nei P.A. dovranno in particolare essere specificate e garantite le caratteristiche e le modalità degli accessi di collegamento alla pubblica viabilità e quanto altro previsto nelle presenti norme.
9. Per gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale non è ammessa la realizzazione di unità abitative di superficie utile lorda inferiore a mq.70.
10. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non è ammessa la realizzazione di unità abitative di superficie utile netta inferiore a mq.40.
11. Per le sottozone B3 il Consiglio Comunale, su richiesta dell'interessato motivata secondo i principi degli articoli 49-50-51 delle N.T.A. del P.S., può derogare ai requisiti dei summenzionati articoli per consentire nuove edificazioni su lotti non superiori a 1000 mq. La deroga ha carattere d'eccezionalità e non costituisce variante al regolamento urbanistico

Art.52– Sistemazioni esterne

1. La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.
La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del presente R.U. e delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S., quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

Art.53 – Realizzazione di volumi pertinenziali

1. Sono i volumi posti all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come autorimesse, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc...
2. Ove i manufatti destinati ad autorimesse risultino assenti o insufficienti e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli nell'ambito dei parametri edilizi consentiti è ammesso per ogni alloggio esistente alla data di adozione del R.U. la realizzazione di una autorimessa nel rispetto dei seguenti parametri:
 - mq. 30 di superficie massima netta.
 - altezza massima di tale manufatto non potrà superare i ml.2,40 misurati all'intradosso del solaio di copertura;
 - sporgenza di gronda non superiore a cm.30.
 - Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate con pendenza fino al 30%.
 - Le coperture piane saranno consentite solo per problemi di comprovata impossibilità tecniche e/o costruttive ed in tal caso *l'altezza interna netta non potrà essere superiore a metri 2,50.*
 - I manufatti pertinenziali esistenti, che non necessitano di essere demoliti, dotati di copertura piana, possono essere modificati con l'aggiunta di copertura a falde con pendenza massima non superiore al 30% e gronda di sbalzo massimo di ml. 0,30.
 - al fine di favorire il risanamento e la riqualificazione delle pertinenze è prescritto, ove possibile, l'accorpamento dei volumi agli edifici principali secondo le disposizioni nell'Art.48 delle presenti norme.
3. Per gli edifici posti nel Sistema Ambientale e nelle aree ricomprese nello statuto dei luoghi gli interventi cui al comma 2. sono consentiti solo nei casi in cui non rechino pregiudizio ai valori storico-architettonici ed al contesto ambientale
4. La realizzazione delle autorimesse, di cui al precedente comma 2., è subordinata alla bonifica degli spazi aperti con demolizione di eventuali manufatti precari (box, tettoie, legnaie ecc.), comunque condonati. In ogni caso il Rapporto di Copertura complessivo del fabbricato principale e degli annessi in rapporto all'area pertinenziale non potrà essere superiore a quello preesistente. La localizzazione di tali manufatti deve risultare defilata rispetto al fronte principale.
5. Al fine del riordino delle aree di pertinenza degli edifici, per tutti i manufatti di servizio, esistenti, sia legittimamente autorizzati che condonati, costruiti in modo casuale e con materiali atipici, è possibile la completa demolizione e ricostruzione, con materiali omogenei e rifiniture tipiche dei contesti edilizi circostanti, nei limiti del volume e della superficie coperta esistenti. Nella ricostruzione dovranno essere di norma seguite le seguenti indicazioni di cui al comma 2.

6. Per la realizzazione ed il riordino di volumi pertinenziali è consentita la deroga alle distanze dai confini di zona e proprietà (D2) e fra gli edifici (D3) qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare quanto prescritto all'Art.27 delle presenti norme e comunque nei limiti di quanto stabilito dal Codice Civile.
7. I nuovi volumi di cui al comma precedente ed in genere tutti i manufatti pertinenziali di cui ai precedenti commi dovranno mantenere la destinazione d'uso di servizio e dovranno essere asserviti, mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale, all'edificio principale. Tali interventi, sono una tantum e sono ammessi solo su edifici e volumi di valore nullo, destinati a pertinenza di civile abitazione, con le limitazioni e le prescrizioni di ciascuna zona.
8. Nei lotti di nuova edificazione, i volumi di servizio per autorimesse, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc., vanno reperiti con preferenza all'interno del fabbricato principale (nel seminterrato o al P.T.) o in volumi ad esso accorpati.
9. Per tutti gli edifici esistenti, adibiti a fini abitativi, (non ricadenti all'interno dei perimetri dei Centri Storici zone A sottozone A1), non dotati di autorimesse e per i quali sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle nell'ambito dei parametri edilizi consentiti, trova applicazione l'art.9 della L.122/89, con il limite massimo di superficie utile *in interrato* di mq.25 per ogni unità immobiliare residenziale, con altezza minima utile di ml.2,00 e altezza massima utile di ml.2,50, con estradosso copertura a filo dell'andamento naturale del terreno esistente, possibilmente inerbita o pavimentata in cotto o materiali naturali, servita da una rampa di pendenza non superiore al 20%. Tali interventi devono rispettare i limiti imposti dalla Del. C.R.T. 230/94 sul rischio idraulico.

Art.54 – Piscine

1. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:
 - l'opera non determini sensibili trasformazioni planaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, cigli, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
 - sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria a carico di pozzi privati o sostenibile da parte dell'acquedotto pubblico;
 - sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
 - la profondità massima non sia superiore a ml.1,8;
 - le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq.240 nel caso di attività turistico- ricettive o agrituristiche e mq.120 per le abitazioni private;
 - si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale dei manufatti rispettando il naturale andamento orografico del terreno e limitando i movimenti di terra. Le finiture esterne dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi;
 - il vano tecnico, di dimensioni massime di ml.2,00 x ml.2,00 ed altezza massima ml.2.20, dovrà essere interrato.
2. La realizzazione di piscine non è consentita nelle aree ricomprese nello Statuto dei Luoghi all'interno dei perimetri delle Invarianti Strutturali relative ai centri Storici di cui al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale.

Art.55 - Recinzioni e cancelli

1. I muri di cinta e le recinzioni devono: rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici; rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio della strada, dalle curve e da altri elementi viari, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano; devono di norma coincidere con le tracce fondiarie consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazioni del terreno);
2. I muri di cinta e le recinzioni ubicati all'interno delle zone delimitate come centri urbani, non devono superare ml. 2,00 di altezza media di cui la parte costituita in muratura piena non superiore a ml.1,00 di altezza media. E' consentita una altezza massima di ml. 3,00 nel caso di strutture di contenimento che costituiscano terrapieno, in tal caso si dovranno verificare le condizioni di poter realizzare tale manufatto, anziché con muratura piena, con tecniche di ingegneria naturalistica ad esempio l'impiego di "terre armate".
3. I muri di cinta e le recinzioni ubicati all'esterno delle zone delimitate come centri urbani dovranno essere realizzati in conformità a quanto stabilito dal vigente Codice della Strada, fatte salve le necessarie autorizzazioni degli Enti preposti.
4. Nel caso di muri o recinzioni da realizzare in confine a strade comunali sarà facoltà del Responsabile del Procedimento, sentiti i pareri di competenza, concedere l'allineamento con muri o recinzioni confinanti esistenti regolarmente assentiti.
5. Nelle aree ricomprese nei perimetri delle Invarianti Strutturali di cui al Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale, sarà facoltà del Responsabile del Procedimento, sentiti i pareri di

competenza, valutare la corrispondenza dei manufatti proposti alle caratteristiche tipologiche e formali delle preesistenze.

6. Le recinzioni, quando realizzate con siepi vive, devono essere costituite di specie vegetali locali. Sono ammessi muri in pietra locale, staccionate in legno o reti metalliche a maglia sciolta e ringhiera di ferro. Eventuali manufatti di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a cm.10.
7. Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici di interesse testimoniale.
8. Lungo i fronti principali e /o prospettanti spazi pubblici, sono vietate le recinzioni di tipo prefabbricato in cemento vibrato.
9. I cancelli d'ingresso, pedonali e/o carrabili, ove autorizzati, dovranno essere arretrati rispetto al ciglio stradale in modo da permettere la sosta di veicoli o pedoni in entrata ed uscita davanti al cancello stesso, fuori della sede stradale in posizione di sicurezza. Potrà eccezionalmente essere concessa deroga a quanto espresso al precedente comma, esclusivamente su motivata richiesta da parte degli interessati a condizione che siano installati sistemi di apertura comandata a distanza del cancello stesso.

Art.56 - Passi carrabili ed uscite dalle autorimesse

1. La realizzazione di aperture di passi carrabili sulla viabilità pubblica e/o su aree pubbliche è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che gestisce tali aree ed al rispetto delle norme vigenti in materia. Tali passi carrabili debbono essere opportunamente segnalati al fine di garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
2. L'accesso tra spazi privati e spazi pubblici non è consentito nei seguenti casi:
 - (a) Quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio e/o autorimesse di uso pubblico a servizio di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedano passi carrabili multipli;
 - (b) Quando lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono:
 - (a) essere realizzate con rampe di pendenza massima pari al 20% se rettilinee e pari al 15% se non rettilinee, pavimentate con materiali antiscivolo con scanalature per il deflusso delle acque e dotate, almeno su un lato, di corrimano posto ad altezza di ml. 0,90 dal piano di calpestio. Tali rampe non possono avere larghezza inferiore a ml.2,50 se rettilinee e ml.3,50 se in curva, tale larghezza dovrà essere aumentata rispettivamente fino a ml.5,00 e ml.6,00 per autorimesse con dimensioni notevoli e/o di uso pubblico. Le rampe in curva dovranno essere progettate in rapporto al raggio di curvatura minima degli autoveicoli;
 - (b) terminare con spazio orizzontale almeno ml. 2,50 prima del punto di immissione sugli spazi pubblici o sulle aree di uso pubblico, per consentire la sosta in posizione orizzontale di massima visione prima dell'immissione;
 - (c) essere realizzate a distanza non inferiore a ml.10,00 da uscite pedonali di locali collettivi quali : scuole, cinema, sale riunioni ecc....
 - (d) essere realizzate a distanza non inferiore a ml.10,00, (fatti salvi casi particolari di comprovata impossibilità di altra ubicazione), dallo spigolo di una costruzione ubicata in angolo, nel caso in cui prospetti su spazi pubblici percorsi da traffico veicolare.

Art.57- Spazi per la sosta automobilistica

1. le dimensioni degli stalli per la sosta di autoveicoli debbono essere almeno pari a multipli di ml. 2.00 x ml.4.50.
2. Gli spazi per la sosta sono consentiti all'interno di piazze o slarghi solo quando siano specificatamente previsti.
3. I materiali consentiti per la pavimentazione sono: cemento, masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni. I rivestimenti bituminosi sono ammessi, ma sconsigliati. In generale nelle aree semipermeabili o dove è possibile evitare una eccessiva impermeabilizzazione devono essere previsti: autobloccanti a griglia erbosa, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. Nelle aree permeabili: ghiaia, tappeti erbosi o terra stabilizzata. Le canalette possono essere di cls, pietra, acciottolato o erbose. Nelle zone di interesse storico, zone A, devono essere utilizzati prevalentemente lastricati in pietra e comunque materiali tipici dei luoghi.

Art. 58 - Condizioni di permeabilità

1. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti devono essere strutturati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
2. Tutti i tipi di impianto artificiale devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettono la percolazione delle acque o quanto meno la ritenzione temporanea delle stesse.

3. Per interventi che investono ampie superfici (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica) devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili adoperando materiali adatti allo scopo secondo la normativa vigente in materia.
4. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà convogliare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
5. E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti interruzione e/o impedimento al deflusso, la nuova soluzione dovrà garantire comunque l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque.

Art.59 - Opere di sostegno e/o muri di sostegno

1. La realizzazione di opere di sostegno comporta opportune indagini geologiche sulla base delle indicazioni della normativa vigente. In particolare la caratterizzazione geotecnica dell'area di influenza dovrà essere adeguata all'entità e al tipo di intervento previsto in relazione ai connotati geomorfologici e idrogeologici della zona a alla presenza di fabbricati e manufatti che possono risentire degli effetti della nuova opera.
2. Per le opere di sostegno sui versanti dovrà essere valutata la stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente alla realizzazione dell'intervento. Le nuove strutture di contenimento dovranno essere provviste di opere di drenaggio tali da assicurare il mantenimento di una capacità drenante che non determini sovrappressioni sulle strutture e sulle opere connesse.
3. In nessuno caso la messa in opera di una struttura di sostegno potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque e/o un aumento dell'infiltrazione.
4. Le opere di cui sopra dovranno essere preferibilmente realizzate con le modalità dell'ingegneria naturalistica, (stabilizzazione di pendii attraverso l'uso di georeti e manufatti similati).
5. Nel caso di realizzazioni di muri di sostegno dovranno essere usate tecniche appropriate relative a rivestimenti in pietre e/o realizzazione di muri a pietre possibilmente del tipo a secco.

Art.60 – Portici, verande, logge,

1. Tali locali sono vani coperti a stretto servizio della residenza e potranno essere chiusi su uno o due lati.
2. Tali locali, dimensionati dal precedente Art.18 (Sul), saranno realizzabili fino ad un massimo di mq.30, su tutto il patrimonio edilizio esistente con esclusione degli edifici testimoniali, dei centri Storici ed invariants strutturali.
3. Detti locali sono così definiti:
 - (a) Portico, se ubicati al piano terra o al piano terra rialzato;
 - (b) Verande, se ubicati ai piani superiori al piano terra e costituiti da terrazzo o galleria chiusi con superfici vetrate;
 - (c) Logge coperte se ubicati ai piani superiori al piano terra.

Art.61 – Prescrizioni relative a Elementi degli edifici

Al fine di tutelare e conservare le caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche del territorio comunale a qualsiasi intervento si applicano le prescrizioni di seguito riportate:

- a) Coperture –
 - Per i nuovi interventi sono prescritte tipologie a falde inclinate con pendenze non superiori al 30%, materiali e finiture tipiche dei luoghi analoghe a quelle presenti in loco.
 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora si debba procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria mantenendone le caratteristiche tradizionali. Tali prescrizioni non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio e del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie al ripristino della conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
 - Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria, (quali la formazione di abbaini, lucernari, o simili), saranno ammesse solo quando, (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
 - I manti di copertura dovranno essere realizzati in elementi di cotto con tipologie analoghe a quelle preesistenti, (coppi e tegoli, marsigliesi, ecc...). I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere, per quanto possibile, mantenuti e conservati. Nei casi di manti già parzialmente reintegrati con materiali incongrui è prescritta la reintegrazione del manto originario con nuovi elementi simili.

- Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi si deve, per quanto possibile, prevedere l'impiego di tegole speciali tradizionali opportunamente sagomate del tipo "fraticini". Ove ciò non sia possibile la tubazione dovrà essere occultata da un comignolo in muratura con finiture ad intonaco civile.
 - Gli strati di coibentazione e/o impermeabilizzazione dovranno essere opportunamente nascosti, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.
 - Nel caso di edifici di recente costruzione, privi di interesse storico-architettonico, i manti di copertura realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione dei luoghi, potranno essere sostituiti e modificati con il tradizionale manto in elementi di cotto.
 - Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai punti precedenti solo in casi eccezionali e sempre che la previsione progettuale sia adeguatamente motivata.
- b) Canne fumarie
- Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
 - Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tenere conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
 - In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
 - In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
 - Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavetti completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
- c) Insegne
- In tutti gli edifici di valore testimoniale e soprattutto ubicati nei Centri Storici, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente sulle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
 - Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
 - L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.
 - Sono escluse le insegne luminose.
- d) Tende frangisole
- L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici di valore testimoniale e nei Centri Storici è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.
 - Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
 - L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.
 - Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.
 - Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
 - La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

- Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.
 - Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.
- e) Depositi di carburante
- La collocazione di manufatti relativi a deposito di carburante, (bonboloni del gas, depositi di gasolio, ecc...), dovrà essere eseguita per quanto possibili in maniera interrata.
 - E' vietata la collocazione dei manufatti di cui al presente articolo nelle aree già servite da reti di distribuzione generale centralizzate.

Art.62 – Cambio di destinazione d'uso

1. Il cambiamento di un uso principale con altro uso principale, così come definiti all'Art.3 delle Norme del Piano Strutturale, è considerato " variazione essenziale " e perciò soggetta a titolo autorizzativo. La variazione della destinazione d'uso è comunque soggetta a titolo autorizzativo quando il nuovo uso previsto comporti un aumento degli standard urbanistici.
2. Il cambio di destinazione d'uso è consentito salvo quanto disposto nelle specifiche norme di Sub/Sistema e/o di zona, purché non comporti un'alterazione delle caratteristiche storiche, testimoniali, architettoniche, ambientali dell'edificio e del sistema edilizio ed insediativo limitrofo.
3. La presente disciplina si applica anche nel caso di cambio di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, (consistente nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri) .
4. Per i fabbricati destinati ad attività di tipo commerciale e turistico/ricettivo esistenti alla data di adozione del presente R.U. , saranno consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale, per una sola volta, fino al 50% della loro consistenza, fatta eccezione per quei fabbricati che, pur censiti al catasto urbano con la classificazione di tipo commerciale e/o turistico/ricettivo, non siano stati utilizzati per tali attività da almeno cinque anni rispetto alla data di adozione del R.U. e che risultino pertanto inattivi a tale data.
5. le attività di tipo turistico/ricettivo, ricreativo ed assistenziale, non espressamente indicate nella cartografia del R.U., potranno essere successivamente evidenziate e riconosciute senza che ciò comporti variante al presente R.U., ciò anche al fine di poter applicare quanto previsto relativamente agli interventi di ampliamento.
6. Il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale o altra destinazione di tipo produttivo saranno sempre possibili purché compatibili con le destinazioni delle aree limitrofe.

Titolo IV - Sistema Ambientale

Art. 63 - Disposizioni generali

1. Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dei sistemi e sub/sistemi ambientali individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi inquadrati e disciplinati nello Statuto dei Luoghi.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 negli elaborati allegati al R.U. sono state perimetrate e classificate come zone E le aree poste all'interno del Sistema Ambientale ed in particolare le aree coincidenti con i sub/sistemi ambientali di cui all'art.29 delle norme di attuazione del P.S..

Art. 64 - Disposizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree a prevalente funzione agricola - Interventi di recupero

1. Il programma di miglioramento agricolo ambientale (PRO.M.A.A.) di cui alla L.R. 64/95 e s.m.i. ha valore di piano attuativo nei casi in cui preveda:
 - la realizzazione di nuove costruzioni, (abitazioni rurali ed annessi), attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie, per un volume complessivo superiore a mc.1000;
 - interventi complessi, rilevanti dal punto di vista delle trasformazioni dell'assetto ambientale, infrastrutturale;
 - modifiche consistenti nella trasformazione dell'assetto geologico e/o idrogeologico.
2. Sono sempre consentite, anche se non espressamente graficizzate nelle tavole del R.U., la realizzazione di impianti pubblici e dei relativi volumi per i servizi tecnologici, per le infrastrutture di approvvigionamento energetico, idrico, ecc.... Tali opere dovranno essere comunque autorizzate dai competenti Enti. Nelle zone ricomprese nello statuto dei luoghi tali opere sono sempre assoggettate ad autorizzazione edilizia previa preventiva valutazione di impatto ambientale.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal titolo II Art.20 delle Norme di attuazione del P.S. e debbono essere strettamente relazionati alla classificazione di valore architettonico ed ambientale con le seguenti limitazioni e prescrizioni.

4. Nelle zone E, gli interventi di recupero e trasformazione degli edifici esistenti, anche privi di valore, devono mirare a recuperare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della tradizionale edilizia rurale con particolare riferimento: ai materiali costruttivi delle coperture e delle gronde; alle dimensioni delle aperture; alle tipologie degli infissi esterni; al trattamento superficiale delle facciate; agli elementi di finitura ed alle sistemazioni esterne.
5. Nelle zone E, gli incrementi volumetrici derivanti da ristrutturazione edilizia e/o da ampliamenti così come stabilito Titolo II Art.22 delle Norme di attuazione del P.S. sono comunque assoggettati alle seguenti disposizioni:
 - nel caso di rialzamento non può essere superato il limite di altezza relativo a due piani fuori terra con l'esclusione di altezze relative a piani interrati e/o seminterrati;
 - nel caso di ampliamenti orizzontali non possono essere superate le altezze degli edifici esistenti e comunque due piani fuori terra;
 - non possono essere alterate sostanzialmente le caratteristiche dei prospetti principali anche se gli edifici non sono ritenuti di valore testimoniale;
 - la demolizione con spostamento e ricollocazione di volumi secondari è ammessa solo per manufatti privi di valore;
 - Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso edificio, di più unità abitative, non è ammesso il frazionamento dell'area di pertinenza originaria in aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche e/o recinzioni di qualunque natura. Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.
 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di mutamento di destinazione d'uso non è ammessa la realizzazione di unità abitative di superficie utile netta inferiore a mq.40.

Art.65 – Nuove costruzioni ad uso rurale

1. Gli interventi per nuove costruzioni riguardano:
 - (a) edifici rurali ad uso abitativo;
 - (b) annessi agricoli di dimensioni consistenti (Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.);
 - (c) annessi agricoli piccoli di modeste dimensioni (Art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.);
 - (d) ampliamenti del patrimonio edilizio esistente;
 - (e) serre.

Art. 66 - Localizzazione ed inserimento ambientale dei nuovi edifici

1. Le nuove costruzioni ad uso abitativo possono essere realizzate solo nella sottozona E4, E5a o nei Sistemi insediativi.
2. Le nuove costruzioni ad uso di annessi di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S. possono essere realizzate in tutte le zone E - (annessi relativi alle Aziende agricole con i requisiti di cui alla Tab. A ed i requisiti di cui al 50% della stessa Tab. A definita nella L.R.T. n°64/95).
3. Le nuove costruzioni ad uso di annessi di cui all'Art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S. possono essere realizzate nelle sottozone E4, E5a, E5b - (annessi relativi a fondi agricoli con superficie inferiore al 50% dei minimi espressi in Tab. A definita nella L.R.T. n°64/95).
4. La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo permanente il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.
5. Per accedere alle nuove costruzioni devono essere utilizzati i sentieri o la viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.
6. Nelle aree ricomprese nello statuto dei luoghi valgono le seguenti disposizioni:
 - schermatura dei nuovi manufatti tramite l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).
 - la recinzione dei fondi non è di norma ammessa e dovrà in ogni caso essere realizzata con elementi naturali.

Art. 67 – Nuovi Edifici rurali ad uso abitativo

1. Le dimensioni e le caratteristiche dei nuovi edifici ad uso abitativo sono così definiti:
 - superficie utile netta omnicomprensiva massimo di mq.160, (sono escluse le superfici relative a: vani scala, logge e verande anche se su un solo lato interne alla sagoma degli edifici);
 - i porticati, le logge e le verande esterne alla sagoma dell'edificio, possono essere realizzate secondo quanto stabilito al precedente art.18 comma2.;
 - altezza massima, due piani fuori terra;
 - i vani completamente interrati non sono valutati come volume se contenuti in una superficie utile lorda di mq.70 e comunque entro il perimetro del fabbricato;
 - i nuovi edifici dovranno rispettare: le forme, tipologie, materiali e caratteristiche architettoniche e costruttive tradizionali dell'edilizia rurale del luogo.

Art.68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e non agricola

1. Per gli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, valgono le seguenti disposizioni:
 - gli ampliamenti "una tantum" e le sopraelevazioni sono comprensivi degli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia e non sono cumulabili fra loro;
 - gli ampliamenti "una tantum" non possono alterare le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici principali nei casi in cui questi siano riconducibili alla tipica edilizia rurale, comportare altezze superiori a due piani fuori terra o maggiori di quelle preesistenti;
 - gli ampliamenti "una tantum" degli edifici produttivi non sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione del volume preesistente;
 - per gli edifici ad uso residenziale gli interventi di demolizione e ricostruzione totale del volume preesistente e gli interventi di ampliamento sono cumulabili solo previa redazione di un piano attuativo.
 - nelle aree ricomprese nello statuto dei luoghi gli interventi di demolizione e ricostruzione di intere unità edilizie e gli interventi di ristrutturazione urbanistica anche se riferiti ad un solo edificio, se ammessi, sono assoggettati ad un piano attuativo;
 - gli ampliamenti debbono essere localizzati di norma sui prospetti secondari e debbono risultare coerenti, per caratteristiche dimensionali, tipologiche, costruttive, e dei materiali, con gli edifici esistenti e/o con la tradizionale edilizia rurale.
2. Per tutti i volumi fuori terra è prescritta la copertura con falde inclinate di pendenza non superiore al 30% e manto di copertura costituito da elementi in cotto.
3. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione agricola e non agricola, per tutti i manufatti di servizio esistenti alla data di adozione delle presenti norme, semprechè legittimamente autorizzati e privi di valore storico, architettonico ed ambientale, è consentita la demolizione e la ricostruzione dello stesso volume e superficie coperta, sulla base dei seguenti criteri:
 - accorpamento dei volumi edilizi ed ubicazione in prossimità degli edifici esistenti;
 - copertura con falde inclinate con pendenza non superiore al 30% e con manto di copertura in cotto;
 - altezza non superiore a due piani fuori terra o comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi;
 - caratteristiche tipologiche, materiali, caratteristiche architettoniche e costruttive tradizionali dell'edilizia rurale del luogo.
 - La volumetria complessiva degli annessi sopra citati potrà essere aumentata di una quota una tantum pari al 15% del volume esistente totale recuperato.
4. I manufatti di cui sopra, una volta recuperati e ricostruiti potranno essere destinati in parte anche ad uso abitativo purchè contestualmente siano garantiti idonei volumi da destinare a pertinenza, del tipo autorimesse e/o annessi. Tali volumi dovranno essere vincolati come pertinenze all'edificio principale con atto pubblico registrato e trascritto. Quanto sopra espresso dovrà essere opportunamente documentato e descritto nella proposta di intervento.
5. Gli interventi di cui ai commi precedenti non sono consentiti nei casi in cui possano recare pregiudizio alle caratteristiche storico architettoniche degli edifici e/o al contesto paesaggistico ed ambientale.
6. Gli annessi agricoli esistenti alla data di adozione delle presenti norme sempre se legittimamente autorizzati, potranno usufruire di ampliamenti una tantum nella misura del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di mc.300.
7. Per gli ampliamenti degli annessi agricoli di cui al precedente comma, valgono le seguenti disposizioni:
 - non devono essere superate le altezze preesistenti, tale disposizione può essere derogata solo in caso di comprovate esigenze di uso legate a particolari lavorazioni;
 - non devono essere alterati i prospetti principali e/o caratteristici anche degli edifici non ritenuti di valore testimoniale;
 - devono essere impiegati gli stessi materiali degli edifici preesistenti e comunque materiali e tipologie di tipo tradizionale.

Art.69– Annessi agricoli

1. La realizzazione di annessi con volumi fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate ecc. In ogni caso i nuovi annessi dovranno essere ubicati in prossimità di edifici, di muri o ciglionamenti e/o possibilmente accorpati a volumi preesistenti. Le murature devono essere esternamente rifinite con intonaci, rivestimenti in pietra o in legno. L'impiego di manufatti prefabbricati è consentito solo se adeguatamente rifiniti esternamente come sopra descritto e schermati in modo permanente con essenze vegetali tipiche del luogo.
2. Per tutti i volumi fuori terra è prescritta la copertura a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% e manto di copertura costituito da elementi in cotto per tutti i volumi fuori terra.

Art.70 – Serre

1. La realizzazione di serre fisse, intese come strutture architettoniche ancorate stabilmente al suolo, dotate di impianti tecnologici e destinate generalmente a colture orto-floricole dovrà osservare le seguenti specificazioni:
 - altezza massima al culmine ml. 5;
 - distanza dai confini ml. 5;
 - distanza dagli edifici esistenti ml. 10;
 - uso di materiali che consentano il passaggio della luce;
2. La realizzazione di serre fisse non è consentita nelle aree ricomprese nello statuto dei luoghi.

3. La realizzazione di serre temporanee, intese come complessi mobili composti da una struttura metallica, senza fondazioni fisse nel terreno con coperture in fogli di plastica, destinate generalmente a colture ortofloricole dovrà seguire le seguenti specificazioni:
 - larghezza massima ml. 10;
 - altezza massima al culmine ml. 4;
 - distanza dai confini ml. 3;
 - assenza di impianti fissi di irrigazione, riscaldamento ecc..
4. L'installazione delle serre, sia fisse che temporanee, non deve mutare il bilancio idrico complessivo del terreno ed occorre garantire in ogni caso il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria. Le serre sono strutture architettoniche fisse ancorate stabilmente al terreno e dotate di impianti tecnologici, destinate a colture orto-froricole.
5. L'impianto delle serre deve rispettare i seguenti limiti:
6. Il bilancio idrico complessivo del terreno non deve mutato dalla installazione delle serre, in ogni caso occorre garantire il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria.
7. Il loro impianto richiede una regolare concessione edilizia subordinata all'approvazione del Programma di miglioramento agricolo- ambientale.

Art.71 – Ricoveri per animali

1. Gli edifici per il ricovero degli animali dovranno rispettare le indicazioni tipologiche, costruttive e formali di cui al precedente articolo e le seguenti distanze minime:
 - a) ml. 30 dai confini;
 - b) ml.300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
 - c) ml.30 dalle strade di pubblico transito;
 - d) ml.40 dalle case di abitazione.Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali.
2. Interventi ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati solo mediante Pro.M.A.A. con valore di piano attuativo verificando che nelle aree individuate sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e che sia stata prevista la realizzazione di impianti di depurazione e di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell' U.S.L..

Art. 72 - Allevamenti di cavalli

- 1.Per interventi che contemplano tale destinazione valgono le seguenti disposizioni:
 - le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un P.A.. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, mediante intervento diretto, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia riguardanti immobili a destinazioni d'uso agricola se tali trasformazioni sono ammesse senza redazione del P.R.O.M.A.A. nelle zone agricole adiacenti a tali strutture.
 - le potenzialità edificatorie delle aree di pertinenza degli allevamenti non potranno superare mq. 1.200 di superficie coperta, comprensiva degli edifici esistenti;
 - sugli immobili esistenti o di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alle attività di allevamento dei cavalli ed alle complementari funzioni agricole, sportivo/ricreative, ricettive, di cura e di ristoro. Le destinazioni ricettive dovranno essere del tipo del turismo rurale e non potranno superare il 20% del volume totale con un massimo di mc. 1000 per ciascun impianto.
 - per le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti non è consentito superare due piani fuori terra e comunque ml.7,00 di altezza.
 - anche se non previsto dalle tavole di R.U. è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la destinazione a verde di uso pubblico di una quota significativa della S.T. relativa alle aree di pertinenza dell'intervento.
 - nel caso di cessazione delle attività di allevamento, sugli immobili e sulle aree di pertinenza si applicheranno le norme delle zone agricole adiacenti a tali strutture.

Art. 73. Aree Boscate ed agricole (Zone E)

1. Sono complessivamente le aree ricomprese nei limiti del Sistema Ambientale definito nel P.S. ed in particolare le sottozone corrispondono alle aree ricomprese nei SubSistemi ambientali.
2. Tali aree sono state definite:
 - E1 - Boschi di rilevanza naturalistica delle aree boscate di pregio;
 - E2 - Aree boscate con particolarità paesaggistiche/ambientale;
 - E3 - Aree boscate;
 - E4 - Aree agricole produttive;
 - E5a e E5b - Aree relative alla campagna edificata.

Art. 74. Sottozone E1 – E2 – E3.

1. Tali zone coincidono con i sub/sistemi ambientali A1 – A2 - A3. Tali aree, ritenute di valore paesaggistico ed ambientale, ricomprese nello Statuto dei Luoghi nelle Norme di Attuazione del P.S., sono caratterizzate dalla presenza di vaste aree boscate costituite da bosco ceduo e castagneti da frutto.
2. In tali zone possono essere previsti spazi destinati alla fruizione pubblica, attrezzature a carattere didattico ed informativo, percorsi segnalati e dotati di eventuali attrezzature leggere, zone di sosta.
3. I criteri generali da seguire per le sistemazioni dei boschi esistenti e per quelli di nuovo impianto sono:
 - protezione dei margini quali elementi di difesa biologica delle formazioni boschive e chiara individuazione degli accessi ai percorsi interni;
 - definizione dei percorsi interni coerenti alle limitazioni derivanti dal tipo di impianto esistente o di nuovo impianto, con sistemazione del suolo (in particolare raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche) e predisposizione di eventuali strutture di supporto (segnaletiche ed informative);
 - realizzazione e/o chiara definizione delle radure interne da utilizzare come spazi di sosta con eventuali attrezzature leggere.
4. Fatti salvi i vincoli e divieti previsti dalle leggi vigenti sui boschi, andranno osservati i seguenti indirizzi:
 - controllo del ceduo e in generale delle attività forestali al fine di evitare dissesti idrogeologici e di aumentare la capacità drenante del soprassuolo;
 - promozione di incentivi per la trasformazione naturalistica di boschi degradati o abbandonati e il ripristino di sentieri antichi;
 - utilizzo degli incentivi per la realizzazione di nuovi impianti a bosco.
5. In tali zone è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente associato ad ampliamenti una tantum, quando consentiti. Non sono consentite edificazioni relative agli annessi piccoli di cui all'Art.38 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.

Art. 75 – Zone E4

1. Tali zone coincidono con il sub/sistema ambientali A4 e sono costituite dalle aree produttive di alta collina dedicate alla coltivazione dell'olivo ed in parti ridotte della vite e di frutteti.
2. In tali zone è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente associato ad ampliamenti una tantum, quando consentiti nonché nuove edificazioni relative a: edifici ad uso abitativo ed edifici per annessi grandi e piccoli di cui all'Art.36, 37 e 38 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.

Art. 76 – Zone E5a

1. Tali zone coincidono con alcuni insediamenti definiti nel sub/sistema ambientale A5a e sono costituite da nuclei insediativi rurali di vecchia formazione, successivamente trasformati inserendo anche altre attività produttive diverse dall'agricoltura.
2. Tali aree sono relative agli insediamenti di: Alteto, Voltolini, Petrolo, Grati, Renicci, Campiglione.
3. In tali zone è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente associato ad ampliamenti una tantum, quando consentiti, secondo quanto previsto al titolo II delle Norme Tecniche di attuazione del P.S., nonché nuove edificazioni relative a: edifici ad uso abitativo, edifici per annessi grandi e piccoli di cui all'Art.36, 37 e 38 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.

Art. 77 – Zone E5b

1. Tali zone coincidono con il sub/sistema ambientale A5b e sono costituite da nuclei insediativi a prevalente destinazione abitativa con caratteristiche anche ricettive, (case per le vacanze, seconde case), di recente formazione quali: Monti di Casore, Legacciolo, Brocchi, Pianigioli.
2. In tali zone è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente associato ad ampliamenti una tantum, quando consentiti nonché nuove edificazioni relative a: edifici per annessi grandi e piccoli di cui all'Art.36, 37 e 38 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.

Titolo V – GLI INSEDIAMENTI URBANI

Art. 78 - Disposizioni Generali

1. Il R.U. identifica gli insediamenti urbani con i sub/sistemi insediativi individuati dal P.S. e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..
2. Gli interventi dovranno rispettare quanto stabilito al Titolo I e Titolo II delle Norme tecniche di Attuazione del P.S.
3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 negli elaborati allegati al R.U. sono state perimetrate e classificate le aree poste all'interno del limite urbano di cui al successivo articolo sulla base della seguente suddivisione:
 - (a) Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale assimilate alle zone A;

- (b) Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B;
- (c) Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C;
- (d) Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D;
- (e) Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F;
- (f) Aree agricole interne al limite urbano assimilate alle zone E ai fini e con i limiti di cui ai successivi articoli V.

Art. 79 - Perimetro dei Centri abitati o limite urbano

1. Il perimetro dei centri abitati, indicato con apposita simbologia nelle tavole del Piano, coincide con il perimetro dei sub/sistemi insediativi individuati dal P.S.
2. Esso circoscrive l'ambito principale di applicazione del Regolamento Urbanistico ed identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della L. 765 del 06/08/67 e dell'art. 4 DI n. 285 del 30/04/92.

Art.80 - Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale (zone A)

1. Tali zone coincidono con alcuni sub/sistemi insediativi relativi ai dei centri storici ed alcuni Sub/sistemi ambientali relativi a borghi minori di antica formazione della collina, individuano i complessi edilizi e/o singoli edifici, posti in area urbana, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali. Tali zone, già ricomprese nello Statuto dei Luoghi, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
2. Ogni intervento proposto, (salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria), dovrà essere accompagnato da una relazione storica sull'evoluzione tipologica e funzionale dell'edificio, riguardante anche i principali caratteri architettonici, morfologici, decorativi, e descrittive le finalità dell'intervento.
3. Per consentire effettive possibilità di realizzazione di interventi di recupero edilizio degli immobili di interesse storico ambientale, è ammessa deroga per i requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 05.07.'75, in particolare per quanto riguarda i rapporti illuminanti e l'altezza degli ambienti, purchè tali interventi non risultino peggiorativi della situazione preesistente. La mancanza dei requisiti e l'impossibilità di adeguamento dovranno essere adeguatamente documentate.
4. Le norme relative al superamento delle barriere architettoniche potranno essere attuate compatibilmente con il rispetto delle tipologie e della struttura esistente del fabbricato in esame. L'impossibilità di rispettare in tutto o in parte le suddette norme dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e valutata dagli organi tecnici competenti dell'Ente.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sarà finalità prioritaria assicurare la messa in sicurezza dal rischio sismico. In caso di rifacimento delle coperture potranno essere previste opere di consolidamento quali cordoli armati di collegamento perimetrale in deroga alle altezze ed alle volumetrie, comunque di altezza non superiore a cm.30; dette opere non dovranno rimanere in vista ed essere opportunamente inserite nel contesto formale generale dell'edificio, (rivestimenti in pietra, mattoni o intonaco civile).
6. Nelle zone A valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
 - b) utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
 - c) il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
 - d) sono vietati gli infissi in alluminio ed i vetri a specchio;
 - e) non sono ammessi terrazzi e scale a sbalzo;
 - f) le canne fumarie ed i comignoli dovranno essere in rame e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
 - g) è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici purchè sia possibile posizionarli sul tetto in posizione tale da non arrecare pregiudizio alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'immobile ed all'insieme della vista paesaggistica ambientale dei luoghi;
 - h) è consentita la realizzazione di eventuali nuove aperture per carenza di illuminazione ed areazione, purchè la tipologia, la dimensione e la posizione proposta armonizzino con le caratteristiche dell'edificio e non incidano sui fronti principali. Qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare i rapporti fra superficie finestrata e le dimensioni della facciata con particolare riguardo all'allineamento in verticale tipico delle strutture tradizionali. Le nuove aperture dovranno essere opportunamente distanziate fra loro ed essere posizionate in armonia con le aperture preesistenti nonché con le caratteristiche tipologiche dell'edificio. E' ammessa la posa in opera di inferriate purchè in ferro battuto brunito, con designi semplici e non aggettanti dalla parete.
 - i) E' consentita la possibilità di riparare e proteggere la porta di accesso con la realizzazione di tettoie esterne in legno e cotto e/o in ferro battuto e vetro, con aggetti di dimensioni non superiori a ml.1,50 dal filo della facciata e sporgenti non oltre ml.0,50 per lato dal vano porta;
 - j) Le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;

- k) E' ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili con essenze arboree, con staccionate o palizzate in legno di castagno o con muretti bassi in pietra faccia vista o intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a ml.0,50 e sovrastante ringhiera in ferro battuto brunito, il tutto con altezza non superiore a ml.1,80.
- l) Non sono ammesse le autorimesse interrate pertinenziali di cui alla Legge n°122/89. In casi eccezionali e per comprovate necessità possono essere ammesse deroghe purchè gli interventi proposti siano compatibili: con la staticità degli edifici nonchè l'assetto geomorfologico ed idraulico dei luoghi interessati dall'intervento; con le sistemazioni paesaggistiche ed agrarie preesistenti.
- m) Non è ammessa l'alterazione degli spazi aperti, (orti, giardini, ecc...). In casi eccezionali e per comprovate necessità possono essere ammesse deroghe per la realizzazione dei manufatti di cui al precedente punto l), e/o adeguamento di viabilità di accesso a fabbricati esistenti, purchè gli interventi proposti siano: compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico e con le sistemazioni paesaggistiche ed agrarie preesistenti; non prevedano l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o con materiali bituminosi.
- 7. Nelle zone A sono consentite oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: attività turistico-ricettive, commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive e di modesta entità, non inquinanti o rumorose, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopraindicate, neppure a seguito di cambio di destinazione senza opere edili.
- 8. Negli edifici e complessi edilizi a destinazione agricola è consentita la permanenza delle attività agricole e l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.
- 9. L'intervento diretto deve rispettare le limitazioni e le prescrizioni indicate per ciascuna zonizzazione. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
- 10. L'Amministrazione comunale può promuovere il recupero urbanistico e funzionale degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale, sono pertanto ammesse specifiche deroghe alle norme descritte nel presente articolo qualora gli interventi siano destinati ad attività e servizi di interesse pubblico.
- 11. Le zone A si distinguono nelle seguenti sottozone:
 - **A1** = i centri storici di: Serra Pistoiese, Marliana, Montagnana, Momigno, Casore del Monte, Avaglio;
 - **A2** = i borghi minori, insediamenti rurali significativi di antica formazione: Vincio, Cuccheto, Case Poli, Fagno, Campore, Margine di Momigno.

Art.81 – Sottozona A1

- 1. Tale sottozona coincide con parti dei sub/sistemi insediativi relativi ai centri storici già ricompresi nello Statuto dei Luoghi come invariante definite con la lettera G e relative agli insediamenti di: Serra Pistoiese, Marliana, Montagnana, Momigno, Casore del Monte, Avaglio.
- 2. Per tali insediamenti valgono le seguenti disposizioni:
 - a) per gli interventi sugli edifici valgono le indicazioni contenute al Titolo I, Titolo II e Titolo VIII Art.63 e 71 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.
 - b) per gli interventi sugli edifici classificati nelle schede allegate alle Norme di Attuazione del P.S. valgono le indicazioni contenute nelle norme specifiche.
 - c) per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze e distanze non superiori alle preesistenti, e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile.
 - d) le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprehensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.
 - e) le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.
 - f) interventi diversi da quelli di cui ai precedenti punti sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero.

Art.82 – Sottozona A2

- 1. Tali zone coincidono con alcuni insediamenti del sub/sistema ambientale A5a e A4 e sono costituite da nuclei insediativi rurali di antica formazione quali: Vincio, Cuccheto, Case Poli, Fagno, Campore, Margine di Momigno.
- 2. Per tali insediamenti valgono le seguenti disposizioni:
 - c) per gli interventi sugli edifici valgono le indicazioni contenute al Titolo I, Titolo II e Titolo VIII Art.63 e 72 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.
 - d) Al fine del riordino dei volumi pertinenziali, si applicano le disposizioni di cui Art. 48 e 53 delle Presenti Norme.
 - e) Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti secondo quanto stabilito all'Art.22 e 23 delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.;
 - f) Nel caso di riordino generale dei volumi e delle pertinenze:

- Si prevede il recupero a destinazione abitativa, di volumi con diversa destinazione d'uso, purchè regolarmente concessi;
- gli interventi dovranno prevedere l'accorpamento di tutte le volumetrie, anche con eventuali volumetrie in ampliamento, se previste, in un unico organismo funzionale.
- Tale organismo dovrà avere caratteristiche: tipologiche, formali, delle finiture e dei materiali, tipiche delle preesistenze dei luoghi.
- Sarà eccezionalmente consentito, se necessario, l'occupazione di superfici pertinenziali degli edifici esistenti in posizione retrostante o comunque marginale rispetto ai fronti principali.
- g) Nel perimetro dei borghi non è consentita la localizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi di cui all'Art.38 delle Norme di Attuazione del P.S.;
- h) Dovranno essere

Art.83 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone B).

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento e di saturazione.
2. In tali zone sono consentiti le seguenti destinazioni:
 - residenziali
 - turistico ricettive
 - commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a mq.150 di superficie di vendita per il settore non alimentare.
 - direzionali
 - artigianali di servizio e attività commerciali connesse
 - artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
 - pubbliche o di interesse pubblico.
3. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la destinazione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze.
4. Gli interventi dovranno rispettare quanto stabilito al Titolo I e Titolo II delle Norme tecniche di Attuazione del P.S.
5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone:
 - **B1** = Zone di completamento a destinazione prevalentemente abitativa;
 - **B2** = Zone di completamento a destinazione abitativa e turistico/ricettiva di valore storico e paesaggistico/ambientate;
 - **B3** = Zone di completamento a destinazione prevalentemente turistico/ricettiva.

Art.84 – Sottozona B1.

1. Sono aree relative ai sub/sistemi insediativi a prevalente destinazione abitativa e/o produttiva, definiti nel P.S. come Sub/sistemi : B2 Marliana, B3 Montagnana, B4 Momigno, B5 Casore del Monte.
2. In queste aree l'edificazione sarà consentita attraverso:
 - a) interventi diretti su aree con superficie territoriale fino ad un massimo di mq. 2000;
 - b) piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata su aree con superficie territoriale compresa fra mq.2000 e mq. 4000;
 - c) Progetti Norma sulle aree e con i parametri e prescrizioni definiti nella cartografia e nelle schede allegate.
3. Relativamente alle superfici indicate al precedente comma 1., si precisa che:
 - a) Sarà possibile edificare con intervento edilizio diretto anche su superfici territoriali superiori a mq.2000 semprechè le volumetrie richieste non superino quelle corrispondenti all'indice territoriale applicato su mq.2000 e tali aree siano indicate interamente come pertinenze delle volumetrie richieste;
 - b) Sarà possibile edificare con intervento edilizio preventivo, piani attuativi, anche su superfici territoriali superiori a mq.4000 semprechè le volumetrie richieste non superino quelle corrispondenti all'indice territoriale applicato su mq.4000 e tali aree siano indicate interamente come pertinenze delle volumetrie richieste;
 - c) non sarà possibile il frazionamento di aree catastalmente contigue e facenti parte della stessa proprietà alla data di adozione del presente R.U. ;
 - d) Agli elaborati di progetto dovranno essere allegati i documenti necessari alla dimostrazione della consistenza effettiva dell'area di intervento contenenti: individuazione catastale delle aree con allegate planimetrie; dichiarazione sottoscritta dai proprietari delle aree di intervento attestante l'esatta consistenza delle stesse e attestante che non sussistano altre proprietà contigue a quelle dichiarate. Nel caso le circostanze dichiarate non risultino conformi a verità, fatte salve altre e diverse conseguenze e/o sanzioni, ricorreranno i presupposti per l'adozione di provvedimento di autotutela da parte dell'Ente in ordine al titolo abilitativo rilasciato (o D.I.A. presentata e divenuta efficace) su tale presupposto vertendosi in fattispecie di domanda o attestazione di conformità dolosamente infedeli;
4. Gli interventi saranno consentiti con i seguenti indici:

	Indice territoriale mc./mq.St.	Altezza massima m.
--	--------------------------------	--------------------

a)	Interventi con destinazione abitativa	mc.0,6/mq.	m. 7,50
b)	Interventi con destinazione turistico ricettiva	mc.1,0/mq.	m. 9,00
c)	Interventi con destinazione commerciale	mc.1,0/mq.	m. 9,00

5. Per qualunque tipo di intervento valgono le seguenti prescrizioni e calcoli urbanistici:

$(St.) \times (It.) = mc. \text{ Edificabili (ME)}$
$(ME) : mc.120/abit.= \text{numero abitanti (NA)}$
$(NA) \times mq.25/abit.= \text{mq. per standard urbanistici (S.Urb.)}$
$(St.) - (S.Urb.) = \text{mq. Superficie Fondiaria (Sf.)}$

6. Le superfici sopra definite come indicato al comma precedente dovranno essere individuate ed ubicate sul lotto di pertinenza, funzionalmente inserite nell'insediamento che si vuol realizzare. In particolare le superfici destinate a standard dovranno preferibilmente essere impiegate in aree a parcheggio, verde pubblico, per adeguamento della viabilità di accesso all'intervento. Tale viabilità, in ogni caso, dovrà essere di dimensioni adeguate ai sensi di marcia previsti, considerando la disciplina vigente in materia, anche se la viabilità risulterà di uso privato all'intervento. In nessun caso potranno essere previsti parcheggi esterni al lotto di intervento che intralcino e/o occupino aree pubbliche. Particolare attenzione dovrà essere posta ad i collegamenti ed alle immissioni sulla viabilità pubblica esistente, in ogni caso tali intersezioni dovranno essere progettualmente corrette ed indicate negli elaborati di progetto.
7. Sono consentiti ampliamenti del patrimonio edilizio esistente così come definito all'Art.22 e 23 delle Norme tecniche di attuazione del P.S. e nel rispetto delle presenti norme, *(in particolare: edifici ad uso abitativo fino ad un massimo di mq.60 di superficie utile netta omnicomprensiva esclusi vani scala, logge e verande anche se su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio...)*

Art.85 – Sottozona B2.

1. Sono aree relative al sub/sistema insediativo a prevalente destinazione abitativa e turistico /ricettiva con particolari caratteristiche di valore storico e paesaggistico/ambientale, definito nel P.S. come **sub/sistema B1** Serra Pistoiese.
2. In queste aree l'edificazione sarà consentita secondo quanto stabilito al precedente art.84, (sottozona B1).
3. Entro i parametri di cui al precedente comma potrà essere prevista la realizzazione di una abitazione legata alla conduzione delle attività. In particolare le destinazioni a civile abitazione saranno consentite secondo quanto stabilito agli Articoli 44 delle Norme tecniche di attuazione del P.S., *(in particolare: se funzionalmente legati alla conduzione delle attività lavorative e/o turistico ricettive)*.
4. Sono consentiti ampliamenti del patrimonio edilizio esistente così come definito all'Art.22 e 23 delle Norme tecniche di attuazione del P.S. e nel rispetto delle presenti norme, *(in particolare: edifici ad uso abitativo ampliamenti fino ad un massimo di mq.30 di superficie utile netta omnicomprensiva esclusi vani scala, logge e verande anche se su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio.....- fino ad un massimo di mq.60 secondo le modalità di cui all'Art.22 comma 1.bis).*

Art.86 – Sottozona B3.

1. Sono aree relative ai sub/sistemi insediativi a prevalente destinazione turistico /ricettiva, definiti nel P.S. come sub/sistema B6 Goraiolo, B7 Avaglio/Panicagliora, B8 Femminamorta.
2. In queste aree l'edificazione sarà consentita secondo quanto stabilito al precedente art.84, (sottozona B1).
3. Entro i parametri di cui al precedente comma potrà essere prevista la realizzazione di una abitazione legata alla conduzione delle attività. In particolare le destinazioni a civile abitazione saranno consentite secondo quanto stabilito agli Articoli 49-50-51 delle Norme tecniche di attuazione del P.S., *(in particolare: se funzionalmente legati alla conduzione delle attività lavorative e/o turistico ricettive; se dimostratamente e funzionalmente destinate a soddisfare esigenze abitative del proprietario dell'area di intervento e/o di componenti del suo nucleo familiare...)*.
4. Sono consentiti ampliamenti del patrimonio edilizio esistente così come definito all'Art.22 e 23 delle Norme tecniche di attuazione del P.S. e nel rispetto delle presenti norme, *(in particolare: edifici ad uso abitativo ampliamenti fino ad un massimo di mq.30 di superficie utile netta omnicomprensiva esclusi vani scala, logge e verande anche se su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio.....- fino ad un massimo di mq.60 secondo le modalità di cui all'Art.22 comma 1.bis).*

Art.87 - Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale Progetti Norma – Zone C

1. Corrispondono alle zone di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono consentiti, oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali del tipo esercizi di vicinato, pubbliche o di interesse pubblico.
2. Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede dei Progetti Norma, allegati al presente R.U., le destinazioni non residenziali non possono superare il 20% del volume ammissibile.
3. In tali zone gli interventi si attuano: per intervento diretto subordinato all'approvazione dei Progetti Norma di cui ai precedenti articoli 31 e 32; secondo le indicazioni contenute nelle schede relative ai singoli P.N. allegate al presente R.U..
4. Gli interventi dovranno rispettare quanto stabilito al Titolo I e Titolo II delle Norme tecniche di Attuazione del P.S.;

Art. 88 - Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone. Gli interventi dovranno rispettare quanto stabilito al Titolo I e Titolo II delle Norme tecniche di Attuazione del P.S.;
2. Le zone D si distinguono nelle seguenti sottozone:
 - **D1** = Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva;
 - **D2** = Zone per nuovi insediamenti produttivi.

Art. 89 – Sottozona D1

1. Sono zone miste esistenti, (insediamenti abitativi e produttivi esistenti), a destinazione prevalentemente produttiva, realizzate secondo le indicazioni definite nel precedente strumento urbanistico.
2. E' consentita la permanenza delle attività produttive esistenti purché non nocive e pericolose ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. E' consentita la trasformazione dei fabbricati attualmente destinati ad attività produttive in fabbricati destinati: ad attività direzionali, commerciali, pubbliche o di interesse pubblico.
4. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica di tutti gli edifici esistenti e delle pertinenze.
5. I progetti dovranno essere corredati da esaustiva documentazione relativa a: edifici e manufatti preesistenti; sistemazioni esterne e delle aree di pertinenza; materiali e tipologie costruttive che dovranno comunque rispettare le tipologie ed i materiali tipici dei luoghi; in particolare dovrà essere rispettato quanto stabilito all'art.27 (distanze), Art.38 (parcheggi), Art. 58 (condizioni di permeabilità), delle presenti norme;
6. Sarà consentito il trasferimento di indici relativi ad aree ubicate all'interno della stessa sottozona sé comunque riferito a progetti di potenziamento delle sole attività produttive esistenti alla data di adozione del presente R.U. e purché le aree sulle quali vengono definiti gli indici siano vincolate all'intervento generale attraverso atto d'obbligo trascritto e registrato. L'area di intervento non dovrà comunque superare l'indice fondiario di mc.3/mq. considerando anche l'ipotesi di ampliamenti una tantum ed eventuali accorpamenti di volumetrie esistenti ancorché donati.

7. In tali zone è consentito il completamento edilizio attraverso l'intervento diretto con i seguenti indici e parametri:

indice territoriale (It)	Altezza massima
mc.2,0/mq.S.t.	ml.10,00

8. All'interno della sottozona D1 si distinguono le ulteriori sottozone:
 - (a) **D1a** – Aree relative agli insediamenti previsti nel precedente strumento urbanistico e gruppi di edifici dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se connessa ad altre destinazioni.
 - Si prevede: il recupero del patrimonio edilizio esistente così come stabilito nelle presenti norme; ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mc.800, (con l'esclusione dei volumi relativi a vani scala, logge, verande anche se su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio), con particolare riferimento a quanto espresso all'Art.27 (distanze) ed all'Art.38 (parcheggi) e con le modalità costruttive e tipologiche definite dalle presenti norme.
 - b) **D1b** - Edifici produttivi e/o commerciali isolati, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali del Sistema Insediativo e/o del Sistema ambientale, esistenti alla data di adozione del presente R.U., le cui particolari ubicazioni non consentono sostanziali ampliamenti.
 - Aree isolate necessarie ad attività già esistenti dove è possibile la sistemazione di piazzali o strutture precarie, nonché la realizzazione di annessi di entità non superiore ai 400 mcubi.
 - Si prevede: il recupero del patrimonio edilizio esistente così come stabilito nelle presenti norme; Ampliamenti "una tantum" del volume pari al 5%, ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi definiti dalle norme in materia igienica sanitaria.
 - Nel caso gli interventi siano finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva, non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume esistente.
 - Nel caso gli interventi siano finalizzati al recupero degli immobili esistenti prevedendo destinazione d'uso abitativa, saranno ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione nei limiti dei volumi esistenti. In particolare gli interventi dovranno rispettare gli standard relativi ai parcheggi secondo le indicazioni di cui al precedente Art.38.
 - Nel caso gli interventi siano finalizzati al recupero degli immobili esistenti con cambio di destinazione d'uso ad abitativo è previsto il trasferimento dell'attività produttiva e l'ampliamento una tantum (così come definiti all' Art.22 punto 2 delle Norme di Attuazione del P.S) nella zone D1 . Nelle zone D1 potranno essere anche accorpati volumi geometrici relativi a manufatti esistenti regolarmente autorizzati legati all'attività produttiva.

Art.90 – Sottozone D2

1. Sono zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti: produttivi, commerciali, direzionali, in parte residenziali legati alle attività produttive; mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di P:A. ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piano di lottizzazione). E' facoltà dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di tali zone, predisporre un Piano da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971. Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le infrastrutture

necessarie e le modalità di intervento sono quelle fissate nelle tavole del R.U. e nelle schede allegatale alle Presenti Norme.

Art. 91 - Attrezzature turistico - ricettive - ricreative - zone T

1. Le zone "T" sono aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive – ricreative. In conformità con il P.S., individuano gli impianti, le strutture, le aree già destinate e/o per nuovi insediamenti, ubicate all'esterno del limite urbano e/o nelle aree aperte che assolvono la funzione di promuovere e sviluppare la vocazione turistica e ricettiva del territorio comunale secondo i disposti e le direttive di cui alla legislazione vigente in materia, (L.R.T. n°42/2000).
2. Le zone T si distinguono nelle seguenti sottozone :
 - **T1** - Strutture ricettive esistenti, (alberghi, residenze turistico-alberghiere);
 - **T2** – Strutture ricettive di nuovo impianto - (alberghi, residenze turistico-alberghiere);
 - **T3** - Campeggi , villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza.
3. Le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono specificati sulla base delle prescrizioni relative alle singole sottozone e secondo le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - rispetto di quanto stabilito al Titolo I e Titolo II delle Norme tecniche di Attuazione del P.S.;
 - recupero prioritario del patrimonio edilizio esistente nel rispetto della classificazione dei valori storico-architettonici e ambientali;
 - promozione di una edilizia qualificata e coerente, per tipologia e modalità costruttive, con i contesti ambientali e paesaggistici a cui è destinata;
 - localizzazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità di eventuali immobili e/o insediamenti esistenti.
 - superamento delle situazioni di degrado ed eliminazione dei fattori di rischio.

Art. 92 - Sottozona – T1

1. Sono aree e complessi edilizi già destinate ad insediamenti turistico/ricettivi alla data di adozione del presente R.U.
2. In tali zone sono consentite nuove edificazioni relativamente a:
 - a) ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, (citati nell'elenco allegato alle presenti norme), fino ad un massimo di mc.800, (con l'esclusione dei volumi relativi a vani scala, logge, verande anche se su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio), con particolare riferimento a quanto espresso all'Art.27 (distanze) ed all'articolo 38 (parcheggi) e con le modalità costruttive e tipologiche definite dalla presenti norme.
 - b) Ampliamenti del Patrimonio Edilizio esistente con destinazione abitativa alla data di adozione del presente R.U., ricompreso nelle sottozone "T1", con le modalità e le prescrizioni previste dal Art. 22 delle Norme tecniche di Attuazione del P.S. ed all'art. 51 delle presenti norme;
3. Nel caso di mutamento totale della destinazione d'uso è prescritta una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza; nel caso di contestuale demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti è consentita l'utilizzazione dei parametri edilizi definiti nella zona B, se più favorevoli. In ogni caso non possono essere superati i seguenti parametri: 55% del rapporto di copertura; altezze superiori a quelle dei fabbricati preesistenti o della zona B limitrofa.
4. Gli interventi di ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
5. All'interno della sottozona T1 si distingue l'ulteriore sottozona "**T1a**" che individua edifici e/o gruppi di edifici già destinati ad insediamenti turistico/ricettivi che per la loro particolare ubicazione, (aree con: dissesti geologici e/o idrogeologici; particolare rilevanza storica, paesaggistica, ambientale; limitrofe ad insediamenti particolari di importanza testimoniale), non consentono ampliamenti consistenti delle strutture esistenti. In tale sottozona sono possibili, esclusivamente ampliamenti "una tantum" del volume pari al 5% dell'esistente, ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi relativi alle norme in materia igienica sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, compatibili con le problematiche dei luoghi e previe opportune indagini specifiche a seconda delle problematiche rilevate. Sono altresì consentiti gli ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc.800, così come definiti all'Art.51 delle presenti norme, concepiti come appendici delle attività esistenti, ubicati in aree limitrofe, nelle zone urbanistiche "B" individuate all'interno dello stesso sub/sistema insediativo.

Art. 93 - Sottozona – T2

1. Sono aree da destinate a nuovi insediamenti a carattere turistico/ricettivo quali alberghi e residenze turistico-alberghiere così come definite agli articoli 26 e 27 della L.R.T. n°42/2000.
2. Tali zone potranno essere individuate in aree limitrofe, nelle zone urbanistiche "B" individuate all'interno dello stesso sub/sistema insediativo , senza che ciò comporti variante al presente R.U.
3. In queste aree l'edificazione sarà consentita attraverso:
 - a) interventi diretti su aree con superficie territoriale fino ad un massimo di mq. 2000;
 - b) piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata su aree con superficie territoriale maggiore di mq.2000 e fino ad un massimo di mq. 5000;

- c) In ogni caso gli interventi dovranno: comprendere l'esatta individuazione e sistemazione delle aree di pertinenza con l'indicazione esaustiva di eventuali attrezzature; rispettare le disposizioni relative ai parcheggi di cui al precedente Art. 38.
4. In tali zone sono consentite nuove edificazioni relativamente a:
- Nuovi insediamenti quali alberghi e residenze turistico-alberghiere così come definite agli articoli 26 e 27 della L.R.T. n°42/2000, con i seguenti indici:

b)	Interventi con destinazione turistico ricettiva	H max. ml.9,00	It = mc.1,0/mq.
----	---	----------------	-----------------

- Nuovi insediamenti abitativi solo se funzionalmente collegati alle strutture turistico ricettive, così come previsto agli Articoli 49 – 50 – 51 delle Norme tecniche di Attuazione del P.S.;

Art. 94 – Sottozona – T3

1. Sono aree destinate alla realizzazione di insediamenti di cui alla L.R.T. n°42/2000 art.29 – 30 – 31 – 32 e succ. mod. ed integ.
2. In particolare tali aree saranno così definite:
 - a) **Campeggi** le strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. I campeggi possono disporre di particolari attrezzature quali: ristorante, bar, strutture temporanee ancorate al suolo nella misura massima del 25% delle piazzole, ed altri accessori;
 - b) **Villaggi turistici** le strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate con strutture temporaneamente o permanentemente ancorate al suolo e messe a disposizione per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento. I villaggi turistici possono disporre di ristorante, bar, piazzole utilizzabili da utenti forniti di mezzi propri di pernottamento nella misura massima del 25% delle piazzole, ed altri servizi accessori;
 - c) **Aree di sosta** le strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, che hanno un minimo di cinque ed un massimo di cinquanta piazzole destinate alla sosta per non più di 72 ore, di turisti provvisti di mezzi propri di pernottamento. Le aree di sosta possono disporre di bar e spaccio a servizio delle sole persone ospitate;
 - d) **Parchi di vacanza** i campeggi a gestione unitaria, nei quali è praticato l'affitto della piazzola ad un unico equipaggio per l'intera durata del periodo di apertura della struttura.
3. Su tali zone valgono le seguenti disposizioni:
 - a) la realizzazione delle strutture e complessi insediativi è subordinata alla redazione di un P.A. comprendente l'indicazione e la sistemazione di tutte le aree di pertinenza.
 - b) la sistemazione delle aree occupate dall'intervento non potrà comportare: sostanziali alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e della vegetazione esistente; inquinamento del suolo e delle acque; estese impermeabilizzazioni dei terreni;
 - c) La sistemazione delle aree di pertinenza e delle aree a verde, dovrà tenere conto di nuove metodologie di intervento quali quelle contemplate "dall'ingegneria naturalistica".
 - d) Nella realizzazione delle nuove strutture dovranno essere impiegate tipologie, metodologie costruttive nonché i materiali, finiture analoghe a quelle delle strutture preesistenti nei luoghi, (coloniche, metati, annessi).
 - e) fermo restando il prioritario recupero degli immobili esistenti nel rispetto della loro classificazione di valore storico/testimoniale, sono consentite nuove edificazioni da destinare ad attrezzature di servizio nei seguenti limiti:
 - Indice Territoriale = mc. 0,3/mq.
 - altezza massima = ml.4,00 - 1 piano fuori terra
 - in sede di P.A. oltre ai parcheggi definiti all'interno dell'area, dovrà essere destinata a parcheggio pubblico un'area non inferiore a mq. 400 all'esterno dell'area di intervento, limitrofa alla viabilità pubblica ed all'accesso e/o all'ingresso delle strutture stesse previste.

Titolo VI - SISTEMI FUNZIONALI E DI SERVIZIO

Art.95 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto e si suddividono nelle seguenti sottozone:
 - **F1** - immobili per l'istruzione
 - **F2** - aree a verde pubblico:
 - **F3** - immobili per servizi di interesse comune e generale
 - **F4** - immobili per impianti sportivi di interesse urbano
 - **F5** – aree a parco urbano
 - **F6** – Servizi tecnici e tecnologici

➤ **F7 – Aree a verde privato**

3. Per le attrezzature tecnologiche, scolastiche, sportive di interesse collettivo esistenti in zone diverse da quelle classificate **F** è ammessa la permanenza delle attività negli edifici attuali. A seguito della cessazione o del trasferimento dell'attività per tali edifici valgono le destinazioni d'uso previste nella zona urbanistica di appartenenza.

Art.96 - Sottozona F1

1. Sono immobili già destinate e/o da destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore anche attraverso il recupero di edifici esistenti. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore e scuola media superiore e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.
2. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Amministrazione Comunale, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi incluso l'ampliamento, previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative.
4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

Art.97 - Sottozone F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi ed altre attività spontanee e del tempo libero comprese piccole attrezzature sportive non organizzate e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.
2. All'interno di tali aree può essere ammessa l'edificazione di modesti edifici destinati ad attrezzature strettamente connesse alle attività svolte. Le singole aree potranno essere progettate tenendo in particolare conto le essenze arboree caratteristiche della zona, tipi di pavimentazione, l'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere per servizi, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite in altre aree limitrofe.
3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto di iniziativa pubblica e/o privata; sarà facoltà della Pubblica Amministrazione richiedere e/o redigere un P.A. di inquadramento urbanistico più esteso.
4. Gli interventi di iniziativa privata comprendenti sia la sistemazione a verde delle aree che le attrezzature, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le medesime normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
5. Le attrezzature previste a servizio delle zone a verde, potranno avere destinazioni di tipo commerciale di servizio (chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc.), o di servizio a piccoli impianti sportivi, (quali spogliatoi, servizi igienici). Tali attrezzature potranno essere realizzate fino ad un massimo di mc.300.

Art.98 - Sottozona F3

1. Sono immobili destinati alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico e di servizio.
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti, compatibilmente con la classificazione di valore testimoniale degli immobili, sono ammessi gli interventi di:
 - a) recupero dell'esistente con il riordino, la ristrutturazione ed eventuale accorpamento di volumi pertinenziali sempre che legittimamente concessi;
 - b) ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, (indicati nelle tavole allegate alle presenti norme), fino ad un massimo di mc.800, (con l'esclusione dei volumi relativi a vani scala, logge, verande anche se su un solo lato interne alla sagoma dell'edificio), con particolare riferimento a quanto espresso all'Art.27 (distanze) ed all'Art.38 (parcheggi) e con le modalità costruttive e tipologiche definite dalle presenti norme;
5. Per i nuovi interventi e per gli ampliamenti non è consentito superare i parametri edilizi ed urbanistici fissati per le zone B. In caso contrario è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e redigere un P.A. di inquadramento urbanistico.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto di norma assimilabili a quelle definite per le attività direzionali.
7. La destinazione di uso diversa da quella originaria è consentita solo all'interno delle destinazioni ammesse nelle zone F3 e solo qualora sia comprovata, mediante adeguata documentazione, la necessità del cambio di destinazione.

8. Per le attrezzature esistenti di proprietà privata con destinazioni di uso culturale, di socializzazione, circoli ricreativi, religioso, e comunque di interesse pubblico, individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo, non saranno possibili cambi di destinazione d'uso.
9. All'interno della sottozona F3 si distingue l'ulteriore sottozona "**F3a**" che individua edifici e/o gruppi di edifici già destinati ad insediamenti con destinazioni come definite al precedente punto 1., che per la loro particolare ubicazione, (aree con: dissesti geologici e/o idrogeologici; particolare rilevanza storica, paesaggistica, ambientale; limitrofe ad insediamenti particolari di importanza testimoniale), non consentono ampliamenti consistenti delle strutture esistenti. In tale sottozona sono possibili, esclusivamente ampliamenti "una tantum" del volume pari al 5% dell'esistente, ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi relativi alle norme in materia igienica sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, compatibili con le problematiche dei luoghi e previe opportune indagini specifiche a seconda delle problematiche rilevate.

Art.99 - Sottozona F4

1. Sono aree destinate ad attrezzature sportive e polivalenti, pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi e relativi servizi, palestre, piscine, di interesse urbano ed a servizio dell'intera popolazione comunale, (anche autorimesse di interesse collettivo).
2. Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera area. Le attrezzature previste a servizio, potranno avere destinazioni di tipo commerciale di servizio (chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc.), o di servizio agli impianti sportivi, (quali spogliatoi, servizi igienici), nonché campi coperti e palestre. Tali attrezzature potranno essere realizzate fino ad un massimo di mc.700.
3. Le modalità di intervento sono quelle fissate per le zone **F2**.
4. Gli impianti sportivi sono realizzati da Enti Pubblici o da privati previa stipulazione con la Pubblica Amministrazione di una convenzione in cui l'Ente od i privati assumono, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno di rispettare le forme di rapporto previste e concernenti:
 - (a) realizzazione ed utilizzazione (anche temporanea), mediante concessione, degli impianti;
 - (b) utilizzazione pubblica e convenzionata delle strutture.
5. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche devono essere commisurati alle effettive esigenze della collettività così come documentate dai progetti e dovranno tenere conto delle Normative vigenti in materia.

Art.100 – Sottozona F5

1. Sono aree a verde collocate prevalentemente a protezione dei corsi d'acqua o lungo il limite urbano che delimita i sistemi e sub/sistemi insediativi.
2. Nel caso delle aree relative alla protezione dei corsi d'acque tali aree sono costituite dalle zone già individuate nel P.S. come invariante "I" definite e normate all'art.73 delle Norme di Attuazione del P.S. e su di esse si applicano altresì le indicazioni di cui al successivo Art.112 delle presenti Norme.
3. All'interno di tali aree non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, fatte salve modeste attrezzature per le funzioni ricreative ammesse nelle zone F2.
4. I contenuti progettuali e le modalità di intervento sia di iniziativa pubbliche che privata sono le stesse delle zone F2.

Art. 101 – Sottozona F6

1. Tale sottozona è definita dal sistema dei servizi tecnologici e comprende i seguenti impianti:
 - **F6.1**- approvvigionamento idropotabile, (serbatoi, sorgenti, depositi, pozzi...)
 - **F6.2**- depurazione
 - **F6.3** – impianti distribuzione carburante
 - **F6.4** - approvvigionamento energetico e per telecomunicazioni, (depositi combustibili....);
 - **F6.5** – servizi comunali e della protezione civile, (laghetti per irrigazione e per la protezione civile.....).
2. I perimetri delle aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuati nelle tavole del R.U. sulla base della loro attuale consistenza e dei prevedibili futuri ampliamenti.
3. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
4. Le aree destinate agli impianti tecnologici sono assimilate alle zone F di cui all'art. 2 D.M. 1444/68.
5. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
6. Per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
7. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

8. Le aree per i servizi Comunali e la Protezione Civile sono le aree indicate con apposito simbolo sulle tavole del Piano F6.5, destinate ai servizi della protezione civile e/o servizi comunali di cui alle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali. Su tali aree è ammessa la realizzazione di impianti, strutture, magazzini, depositi necessari ai servizi di raccolta di mezzi ed attrezzature e di pronto intervento.
9. L'attuazione degli interventi è assoggettata alla redazione di un progetto esteso alle aree necessarie alla realizzazione dei servizi previsti.

Art.102 – Sottozona F7

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Regolamento Urbanistico. Costituiscono il tessuto connettivo delle aree urbane e sono prevalentemente costituite da orti, giardini, parchi, aree coltivate e non, aree parzialmente boscate, spazi liberi e parcheggi pertinenziali. Tali aree hanno la finalità di garantire un rapporto equilibrato fra "aree edificate" ed "aree non edificate" e di mantenere e/o incrementare la "naturalità" nelle aree urbane, la stabilità dei terreni, le caratteristiche di permeabilità del territorio.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica quanto disposto dalla L.R.T.64/95 e s.m.i.;
3. Sono inoltre consentiti interventi relativi alla realizzazione di minime strutture accessorie funzionali allo svolgimento di attività ricreative all'aperto quali: forni, gazebi, pergolati, fontane, pozzi, piccoli manufatti per la rimessa degli attrezzi.
4. In particolare i manufatti edilizi ad uso rimessa attrezzi potranno essere realizzati:
 - a) in muratura o in legno con finiture e tipologie costruttive tipiche dei luoghi;
 - b) con dimensioni massime di mq.15 x ml.2,40 di altezza in gronda, per lotti di pertinenza con superfici inferiori a mq.1000;
 - c) con dimensioni di mq.30 x ml.2,40 di altezza in gronda, per lotti di pertinenza con superfici superiori a mq.1000;
5. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti delle presenti norme ed ampliamenti secondo quanto stabilito all'art.22 delle Norme tecniche di attuazione del P.S. relativamente ai vari sub/sistemi insediativi, (*in particolare: mq.60 di superficie netta omnicomprensiva per i sub/sistemi insediativi definiti B2 Marliana, B3 Montagnana, B4 Momigno, B5 Casore del Monte....ed in generale in tutti i sub/sistemi con le modalità stabilite all'Art.22 comma 1bis delle Norme tecniche di attuazione del P.S.; mq.30 di superficie netta omnicomprensiva per i sub/sistemi insediativi definiti B1 Serra Pistoiese, B6 Goraiolo, B7 Avaglio Panicagliora, B8 Femminamorta....*).

Titolo VII - Il sistema infrastrutturale della mobilità

Art.103 - Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Marliana comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclo/pedonale, le aree a verde di arredo stradale.

Art.104 - Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.
2. **Strade:**
 - a) Le infrastrutture viarie sono classificate e normate come segue ai sensi e per gli effetti del vigente Codice della Strada in base alle loro caratteristiche :
 - b) Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del R.U. sono di massima e pertanto non rigidamente vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera.
3. **Fasce di rispetto stradale.**
 - a) Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammesso soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 5. Le fasce di rispetto stradale sono indicate per il territorio esterno ai centri abitati secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, ed individuano il limite di edificabilità : all'interno delle fasce di rispetto è fatta salva la possibilità di computare la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti e la facoltà di realizzarvi opere connesse ad interventi di urbanizzazione (accessi, reti tecnologiche, ecc...).

- b) Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici verso i fronti stradali.
- c) Le nuove costruzioni dovranno osservare, in base al Codice della strada, le distanze minime prescritte dal bordo stradale, fuori dei centri abitati come definiti dall'art.43.
- d) All'interno dei centri abitati per la S.S.633 Mammianese vale la distanza minima di mt.20; per le altre strade valgono le distanze minime di cui all'art.7 punto 3. Sono fatte salve diverse distanze indicate nella disciplina di zona e nelle schede allegate.
- e) Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

4. **Parcheggi pubblici**

- c) Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.
- d) All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.
- e) In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.
- f) Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

5. **Impianti di distribuzione carburante.**

- a) La costruzione di impianti di distribuzione carburante è ammessa:
 - all'interno dei centri abitati di cui all'art. 43 nelle zone D1, D2 e E0 poste a contatto con la viabilità.
 - all'esterno dei centri abitati nelle fasce di rispetto della viabilità ad eccezione delle aree classificate nello Statuto dei Luoghi come "varchi inedificabili" di cui al successivo art.68
- b) Nelle tavole del Piano sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti e compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.
- c) I criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree destinate agli impianti di distribuzione carburanti sono i seguenti:
 - I nuovi impianti non devono essere in contrasto con le disposizioni a tutela dell'ambiente, dei beni storici ed urbanistici, della sicurezza sanitaria, della sicurezza stradale con particolare riferimento all'art. 16 e seguente del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 recante il nuovo codice della strada; la loro installazione è comunque subordinata alla stipulazione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda la possibilità di trasferimento in caso di ampliamento stradale;
 - I nuovi impianti potranno essere installati su aree che abbiano superficie minima, compresi i percorsi d'ingresso e di uscita pari a mq. 800 e massimo di mq. 2000. Su di esse sarà consentita la realizzazione di strutture e manufatti per il ricovero del personale, esposizione e vendita prodotti, lavaggio, ed altri servizi, per una superficie massima coperta, pari al 15% dell'intera area, escluse le pensiline. L'altezza massima non dovrà superare i 4,50 ml. distribuita su un solo piano. Le eventuali strutture e/o manufatti da eseguire dovranno rispettare oltre alle normative vigenti le seguenti prescrizioni:
 - distanza minima dai confini ml. 5.00
 - distanza minima del bordo stradale ml. 15.00
 - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00
 - La distanza minima da rispettare fra gli impianti di nuova realizzazione e gli impianti esistenti, non potrà essere inferiore a ml. 500. Qualora l'Amministrazione Comunale volesse riservare aree pubbliche per l'installazione degli impianti, dovranno essere preventivamente stabiliti appositi criteri per l'assegnazione delle stesse, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.Lgs. 32/98.
 - In fase di progettazione dei nuovi impianti, dovrà essere posta particolare attenzione ai sistemi di smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, ove possibile, modalità costruttive dei piazzali che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Dovranno inoltre essere previsti spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area;
 - La realizzazione di nuovi impianti, nonché il potenziamento di quelli esistenti sono soggetti ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 32/98 e successive modificazioni. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da opportuni elaborati grafici e documentazione che consentano di valutare l'intervento. Unitamente alla domanda, il richiedente dovrà trasmettere una propria autocertificazione ed una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, dalle quali risultino chiaramente

il rispetto delle disposizioni dettate dalle presenti norme, nonché la conformità dell'intervento alle disposizioni di carattere urbanistico, fiscale e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale.

- La realizzazione di nuovi impianti, nonché il potenziamento di quelli esistenti, qualora quest'ultimo preveda l'esecuzione di infrastrutture e/o manufatti, è soggetta a concessione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera "c" della legge Regione Toscana n. 52 del 1999. La Concessione Edilizia dovrà essere rilasciata precedentemente o contestualmente all'autorizzazione di cui al punto 4). La documentazione prodotta ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al punto 5, in quanto sufficiente, sarà tenuta valida anche per il rilascio della concessione edilizia.
- In corrispondenza delle aree destinate a nuovi impianti le fasce di rispetto stradale sono ampliate fino alla profondità dello stesso impianto questa è superiore se inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada e comunque fino ad un massimo di mt.50 dal bordo stradale.
- Sulle tavole del R.U. sono indicati con apposito simbolo esclusivamente gli impianti carburanti esistenti e compatibili con il contesto ambientale.

Titolo VIII - Zone speciali

Art. 105 - Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
- all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela. Sono altresì sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade e sentieri.

Art. 106 - Varchi inedificabili

1. Sono costituiti dalle aree libere a lato della viabilità che collega i centri abitati evidenziate sulle tavole del R.U., sono costituite dalle aree già individuate nel P.S. come invariante "D" definite e normate all'art.68 delle Norme di Attuazione del P.S.
2. Si applicano le seguenti disposizioni:
 - non sono consentiti interventi che possono ridurre la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale;
 - non è ammessa, in particolare, la costruzione di nuovi edifici ad una distanza inferiore a ml. 100 dai tratti di viabilità evidenziati nelle tavole del Piano.

Art. 107 - Aree di rispetto cimiteriale.

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Art. 108 - Zone di rispetto delle risorse idriche.

1. Nelle zone di rispetto delle risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi, indicati nelle tavole del R.U.), comunque localizzate ai sensi della vigente normativa, sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle connesse all'utilizzazione pubblica della risorsa stessa.
2. Per le zone di rispetto idrologico ricadenti nelle zone "E" sono vietate trasformazione colturali e comunque modifiche dell'assetto ambientale pregiudizievoli alla conservazione delle risorse idriche.

Art. 109 - Aree per opere di regimazione idraulica.

1. Sono le aree, individuate negli elaborati degli studi geologici a supporto del Piano, destinate ad interventi di regimazione idraulica: serbatoi di invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scolmatori od altro per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti.
2. Il perimetro delle aree interessate dagli interventi è di massima e sarà precisato a seguito della redazione dei progetti esecutivi delle opere.
3. Oltre agli interventi indicati, sono ammesse la localizzazione e la realizzazione di altre opere di regimazione idraulica che si dovessero rendere necessarie, sulla base di specifici studi e progetti o delle disposizioni di enti e autorità preposti alla difesa idrogeologica del territorio.
4. Sulle aree destinate dal R.U. ad opere di regimazione idraulica, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, e di ampliamento di edifici o di manufatti esistenti, ancorché precari.
5. Tali aree concorrono comunque, se ricadenti nelle zone a prevalente funzione agricola, alla determinazione delle superfici aziendali di cui alla L.R. 64/95 e s.m.i.

Art. 110 - Siti di potenziale interesse archeologico

1. Sono i siti, indicati con apposito simbolo sulle tavole del R.U., che rivestono un potenziale interesse archeologico, la cui portata è in corso di definizione sulla base di specifici studi commissionati dall'Amministrazione comunale.
2. Fino al completamento di tali studi, che consentiranno un'esatta perimetrazione delle aree ed una conseguente disciplina di tutela è prescritto che in un intorno significativo dei siti (corrispondente all'area racchiusa da un raggio di almeno 100mt. dai punti indicati sulle tavole del R.U.) tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, inclusi scavi e movimenti di terra eccedenti la normale conduzione agricola, debbono essere assoggettati ad autorizzazione edilizia.
3. La definitiva disciplina di tali aree (inclusa l'esclusione di siti privi di interesse archeologico) sarà assunta con motivato provvedimento del Sindaco senza che questo costituisca Variante al R.U.

ALLEGATO A**Progetti Norma**

Per ogni P.N., sono indicati, la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (volume, altezze, dotazioni di parcheggi pubblici, di verde, di piazze ed attrezzature collettive) costituisce elemento vincolante per l'attuazione del P.N.. Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano.

Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni contenute nelle singole schede: in assenza di specifiche indicazioni si fa riferimento a quanto previsto dalla disciplina di zona.

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del comparto non possono essere modificati in fase attuativa.

Parametri urbanistici utilizzati per i calcoli

St. mq.	Residenziale - lt. 0,6mc./mq	mc.120/abit.	Mq.25/abit./urbanizzazioni
	Turist./Ric. - lt. 1,0mc./mq		
Sf. = St. - Aree x urbanizzazioni			

INSEDIAMENTO di MARLIANA

P.N.	St.	mc. edificabili	N° edifici	N° alloggi	Altez. max. ml.	Classe di peric.
1	4500	2700	5	5	7,50	3
2	Res. 4200	Res. 2520	4/5	4/56	7,50	2
	Tur.1800	Tur.1800				
	Tot.6000	Tot.4320				
3	17.000	10.200	18	18	7,5	2
4	12.000	7200	16	16	7,5	2
						2

SCHEDE PARTICOLARI DEI SINGOLI INTERVENTI**P.N. - 1 - Marliana - Località "Le Fontane"**

P.N. n° 1	St. Mq.	Mc. edificabili	H. max. Ml.	Tipo di intervento
	4500	2700	7,5	Area PEEP

Prescrizioni

1. Le attuali viabilità di accesso dovranno essere verificate, adeguate e possibilmente ampliate, (viabilità che da Via Mammianese scende verso Località "La Nievole - Via Lecceta.
2. Le viabilità dovranno avere sedi stradali di dimensioni adeguate e prevedere marciapiedi su ambo i lati secondo le normative vigenti in materia.
3. L'intervento dovrà essere studiato ed approvato nel suo complesso ed in particolare dovranno essere indicati: gli accessi sulle viabilità pubbliche esistenti; i tracciati delle viabilità interne e di collegamento con relativi marciapiedi; i parcheggi pubblici ed attinenti alle abitazioni; il verde pubblico e privato; eventuali spazi gioco.
4. Oltre ai parcheggi di urbanizzazione dovranno essere garantiti parcheggi attinenti alle abitazioni oltre autorimesse per almeno un posto auto per ogni alloggio.
5. In particolare dovrà essere garantita un'area destinata a verde pubblico ed in parte a parcheggio, nella immediate vicinanze dell'attuale viabilità comunale, soprattutto nel tratto che circonda l'area scendendo verso Via Lecceta ed in prossimità dei "lavatoi" e della "Madonnina, così da migliorare l'attuale viabilità anche con una migliore visibilità. Gli edifici dovranno essere ubicati nella parte più interna dell'area di intervento.
6. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie nonché le opere relative alla viabilità, verde pubblico, parcheggi, dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
7. In sede di approvazione del P.A. potrà essere valutata la possibilità di realizzare il piano attuativo generale per stralci, in questo caso le opere relative al precedente comma 5. dovranno essere prioritariamente e totalmente eseguite prima dell'attuazione dei singoli stralci. In ogni caso dovranno essere realizzate le opere di cui al punto precedente ed i lotti minimi di intervento saranno di mq. 2000.
8. Vista la particolarità del luogo, (presenza di sorgenti nelle aree limitrofe all'intervento), dovranno essere prioritariamente verificate le condizioni delle falde acquifere in relazione alla tutela e mantenimento delle sorgenti stesse attraverso specifica indagine geologico/tecnica.
9. Al fine di tutelare il regime idrogeologico del sito è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.

10. Stante che l'area risulta classificata con fattibilità 3 "fattibilità condizionata", dovranno essere depositati, oltre a quanto previsto dalle norme allegatae per la redazione degli studi geologici:
- verifica della stabilità dei versanti prima dell'intervento, nel corso dei lavori, e dopo l'intervento con particolare riguardo a scavi e terrapieni, che, comunque non potranno superare l'altezza di m.3,00 sia fuori terra che nel sottosuolo;
 - Progetto esecutivo di eventuali opere che si rendessero necessarie per il mantenimento della stabilità del versante.

P.N. - 2 - Marliana - Località "Beltramini"

P.N. n° 2	St. Mq. Tot.	Mc. edifica bili/Tot	H. max. Ml.	Tipo di intervento
	6000	4320	7,5	Piano attuativo di iniziativa privata
Residenziale				
St. Mq. max			mc. max edificabili	
4200			2520	

Prescrizioni

1. Le attuali viabilità di accesso dovranno essere verificate, adeguate e possibilmente ampliate, (viabilità che da Via Mammianese scende verso Località "Beltramini").
2. Le viabilità dovranno avere sedi stradali di dimensioni adeguate e prevedere marciapiedi almeno su un lato secondo le normative vigenti in materia.
3. L'accesso attuale all'area di intervento da Via Canfittori dovrà essere adeguato nel rispetto delle altre proprietà confinanti. Dovrà essere previsto un ulteriore accesso da sud all'area di intervento, (da Via Lecceta), così da garantire percorsi differenziati che potranno meglio sopportare l'aumento di carico urbanistico.
4. Il piano attuativo dovrà essere studiato ed approvato nel suo complesso ed in particolare dovranno essere indicati: gli accessi sulle viabilità pubbliche esistenti; i tracciati delle viabilità interne e di collegamento con relativi marciapiedi; i parcheggi pubblici ed attinenti agli immobili con diversa destinazione; il verde pubblico e privato; eventuali spazi gioco.
5. Oltre ai parcheggi di urbanizzazione dovranno essere garantiti parcheggi attinenti alle abitazioni oltre autorimesse per almeno un posto auto per ogni alloggio.
6. Gli edifici dovranno essere ben inseriti nel contesto ambientale e circondati da aree destinate a verde sistemate ed attrezzate adeguatamente.
7. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie nonché le opere relative alla viabilità, verde pubblico, parcheggi, dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
8. In sede di approvazione del P.A. potrà essere valutata la possibilità di realizzare il piano attuativo generale per stralci, in questo caso le opere relative al precedente comma 5. dovranno essere prioritariamente e totalmente eseguite prima dell'attuazione dei singoli stralci. In ogni caso dovranno essere realizzate le opere di cui al punto precedente ed i lotti minimi di intervento saranno di mq. 2000.
9. Stante che l'area risulta classificata con fattibilità 3 "fattibilità condizionata", dovranno essere depositati, oltre a quanto previsto dalle norme allegatae per la redazione degli studi geologici:
 - verifica della stabilità dei versanti prima dell'intervento, nel corso dei lavori, e dopo l'intervento con particolare riguardo a scavi e terrapieni, che, comunque non potranno superare l'altezza di m.3,00 sia fuori terra che nel sottosuolo;
 - Progetto esecutivo di eventuali opere che si rendessero necessarie per il mantenimento della stabilità del versante.

P.N. - 3 - Marliana - Località "Pelliccia"

P.N.	St. Mq.	Mc.	H.	Tipo di
------	---------	-----	----	---------

n° 3	tot	edifica bili tot	max. Ml.	intervento
	17.000	10.200	7,5	Piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni

1. Le attuali viabilità di accesso dovranno essere verificate, adeguate e possibilmente ampliate, prevedendo anche l'eventuale sistemazione ed l'ampliamento delle viabilità esistenti
2. Le viabilità dovranno avere sedi stradali di dimensioni adeguate e prevedere marciapiedi almeno su un lato secondo le normative vigenti in materia.
3. L'accesso attuale all'area di intervento dovrà essere adeguato nel rispetto delle altre proprietà confinanti. Dovrà essere previsto un ulteriore accesso da nord all'area di intervento, (da strada vicinale di "Pelliccia"), così da garantire percorsi differenziati che potranno meglio sopportare l'aumento di carico urbanistico.
4. Il piano attuativo dovrà essere studiato ed approvato nel suo complesso ed in particolare dovranno essere indicati: gli accessi sulle viabilità pubbliche esistenti; i tracciati delle viabilità interne e di collegamento con relativi marciapiedi; i parcheggi pubblici ed attinenti agli immobili con diversa destinazione; il verde pubblico e privato; eventuali spazi gioco.
5. Oltre ai parcheggi di urbanizzazione dovranno essere garantiti parcheggi attinenti alle abitazioni oltre autorimesse per almeno un posto auto per ogni alloggio.
6. Gli edifici dovranno essere ben inseriti nel contesto ambientale e circondati da aree destinate a verde sistemate ed attrezzate adeguatamente.
7. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie nonché le opere relative alla viabilità, verde pubblico, parcheggi, dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
8. In sede di approvazione del P.A. potrà essere valutata la possibilità di realizzare il piano attuativo generale per stralci, in questo caso le opere relative alle urbanizzazioni di cui ai precedenti punti, (soprattutto viabilità di accesso), dovranno essere prioritariamente e totalmente eseguite prima dell'attuazione dei singoli stralci. In ogni caso dovranno essere realizzate le opere di cui al punto precedente ed i lotti minimi di intervento saranno di mq. 2000.
9. Stante che l'area risulta classificata con fattibilità 3 "fattibilità condizionata", dovranno essere depositati, oltre a quanto previsto dalle norme allegate per la redazione degli studi geologici:
 - verifica della stabilità dei versanti prima dell'intervento, nel corso dei lavori, e dopo l'intervento con particolare riguardo a scavi e terrapieni, che, comunque non potranno superare l'altezza di m.3,00 sia fuori terra che nel sottosuolo;
 - Progetto esecutivo di eventuali opere che si rendessero necessarie per il mantenimento della stabilità del versante.

P.N. - 4 - Marliana - Località "Le Piaggiole"

P.N. n° 4	St. Mq.	Mc. edifica bili	H. max. Ml.	Tipo di intervento
	12.000	7200	7,5	Piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni

1. Le attuali viabilità di accesso dovranno essere ampliate fino a raggiungere un minimo di larghezza della sede stradale di ml.7,00.
2. In sede di P.A. dovrà essere verificata la possibilità di sostituire l'attuale accesso alla S.S.,633 (di sezione stretta ed immissione pericolosa, Madonnina), con altro accesso più a nord, progettato e realizzato con tutti gli accorgimenti tecnici tali da permettere un più sicuro ed agevole collegamento .Tale

- accesso dovrà: sostituire quello attuale, dare accesso adeguato anche alle abitazioni esistenti, essere progettato e realizzato con sede stradale e corsie di immissione di dimensioni adeguate e dovranno prevedersi, su ambo i lati marciapiedi adeguati il tutto nel rispetto delle vigenti normative in materia.
3. Le viabilità attinenti all'intervento dovranno avere sedi stradali di dimensioni adeguate e prevedere marciapiedi su ambo i lati secondo le normative vigenti in materia.
 4. Il piano attuativo dovrà essere studiato ed approvato nel suo complesso ed in particolare dovranno essere indicati: i tracciati delle viabilità interne e di collegamento con relativi marciapiedi; gli accessi sulle viabilità pubbliche esistenti; i parcheggi pubblici ed attinenti alle abitazioni; il verde pubblico e privato; eventuali spazi gioco e piste ciclabili.
 5. Oltre ai parcheggi di urbanizzazione dovranno essere garantiti parcheggi attinenti alle abitazioni oltre autorimesse per almeno un posto auto per ogni alloggio.
 6. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie nonché le opere relative alla viabilità, verde pubblico, parcheggi, dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
 7. In sede di approvazione del P.A. potrà essere valutata la possibilità di realizzare il piano attuativo generale per stralci. In ogni caso dovranno essere realizzate le opere di cui al punto precedente ed i lotti minimi di intervento saranno di mq. 2000.
 8. Stante che l'area risulta classificata con fattibilità 3 "fattibilità condizionata", dovranno essere depositati, oltre a quanto previsto dalle norme allegate per la redazione degli studi geologici:
 - verifica della stabilità dei versanti prima dell'intervento, nel corso dei lavori, e dopo l'intervento con particolare riguardo a scavi e terrapieni, che, comunque non potranno superare l'altezza di m.3,00 sia fuori terra che nel sottosuolo;
 - Progetto esecutivo di eventuali opere che si rendessero necessarie per il mantenimento della stabilità del versante.

INSEDIAMENTO di MONTAGNANA

P.N.	Denominazione	Mq. di suolo impiegato	mc. edificabili	N° edifici	N° alloggi	Altez. max. ml.	Classe di peric.	tipologia
D2	Vincio Area Produttiva	33.000 di cui 18.000 effettivi 15000 infrastrut. e servizi	40.500 produtt. + abitativi	10	10+10	9,00	2	Artigianale + abitativo a servizio Are per infrastrutture e servizi tipo verde

P.N. - D2 - Montagnana - Località "Vincio"

P.N. n° 1	St. Mq. Tot.	Mc. edificabili/Tot	H. max. Ml.	Tipo di intervento	Mq. min. per viabilità, parcheggi verde pubblico	Tipologie
	27.000	40.500	10	Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata	9700	Edifici singoli per attività produttive+abitazione legata all'attività
Destinazioni						
Produttivo				Residenziale		

Indice territoriale Mc.1,5/mq. Superfici area PIP Mq. 16.800

Prescrizioni

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di opere infrastrutturali ed in particolare:

1. **una nuova strada di collegamento** fra la Strada Provinciale Pistoia-Femminamorta e la via di Fagno. Tale viabilità avrà accesso dalla Strada Provinciale Pistoia-Femminamorta, in località Giampierone, ed attraversando il torrente Vincio di Montagnana insistendo lungo la riva sinistra dello stesso, si collegherà con la via di Fagno.

Tale viabilità dovrà:

- avere caratteristiche di viabilità urbana ed essere funzionale alla successiva realizzazione di insediamenti produttivi;
- sezione stradale ampia e formata da: marciapiede lato monte di m. 1,50 corsia di 375 cm, corsia min. m. 3,75 , banchina pavimentata m. 2,75 destinata alla sosta anche di veicoli pesanti, marciapiede di m. 2,50 di cui m. 1,00 destinati all'alloggiamento di alberature di alto fusto, dei pali della pubblica illuminazione e di eventuali arredi quali panchine, cestini etc.
- lato torrente dovrà essere previsto un parapetto in muratura di m. 1,00 di altezza, ricoperto dove possibile, da scarpata inerbita con estensione fino alla banchina che sarà realizzata nel letto del torrente ed a cui si accederà tramite scalette ricavate nella scarpata e rampe idonee per persone disabili.

2. **un nuovo ponte sul torrente Vincio.**

Il ponte dovrà essere previsto nel punto di minima larghezza del torrente in modo da oltrepassare con una unica campata di m. 30 sia l'alveo, sia l'ambito A1, sia l'area di invariante fluviale. Inoltre tale posizione consentirà l'utilizzazione di un rilevato esistente realizzato negli anni '60 all'epoca dell'adeguamento della strada provinciale, e la salvaguardia di un interessante antico muro d'ambito realizzato anticamente in riva destra con i ciottoli estratti dall'alveo del torrente. Le opere di sostegno, ove necessarie, saranno contenute in altezza ad un massimo di m. 1,50 e realizzate con tipologia costruttiva moderna e rivestimento simile a quelle delle tipica muratura esistente di cui sopra (c.a. con paramento in ciottoli di fiume).

Le infrastrutture ed i servizi dovranno essere dimensionati opportunamente al fine:

- del risanamento delle aree produttive esistenti. In particolare esistono nel fondo valle lungo via di Fagno alcune localizzazioni produttive che non hanno adeguati supporti infrastrutturali e di servizio, (viabilità, depurazione, parcheggi, aree a verde, ecc...). Alcune delle attività esistenti risultano localizzate in aree particolari non idonee a tali attività e per esse saranno incentivati trasferimenti nelle nuove aree;
- di essere funzionale alla riqualificazione delle aree limitrofe al torrente Vincio al fine di un recupero per attività ricreative e turistiche nel rispetto dell'ambiente come previsto nelle norme del piano strutturale relativamente alle "riserve fluviali";

Dovranno essere opportunamente valutati vincoli presenti relativi a:

- invariante strutturale "riserva fluviale";
- ambito A1 DCR 12/2000;
- vincolo paesaggistico "Galasso".

3. **Parcheggi**

Dovranno essere previsti:

una striscia lungo la strada, destinata principalmente ai veicoli pesanti, circa 10 stalli di m. 20, due aree parcheggio per veicoli leggeri, una a NORD una a SUD per circa 30 stalli per autovetture.

I dimensionamenti dei parcheggi dovranno fronteggiare sia le esigenze dei residenti attuali della zona (borgo di "Vincio" e le case sparse) nonché le esigenze degli utenti delle future attrezzature ludico-sportive e turistiche di cui sarà dotata la "riserva fluviale".

4. **Smaltimento delle acque bianche**

Dovrà essere prevista fognatura bianca, disposta lungo la nuova viabilità, che raccolga anche le acque provenienti dai nuovi insediamenti e le convogli a valle nel ruscello che si immette nel torrente Vincio in sponda sinistra. Sono previsti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti e la raccolta delle acque provenienti dalle aree poste a monte.

5. Smaltimento delle acque nere

Per i nuovi insediamenti dovrà essere prevista la realizzazione di una fognatura nera che conduca i liquami ad un impianto di depurazione interrato localizzato a valle. Sia il dimensionamento della fognatura sia quello dell'area destinata all'impianto di depurazione deve tenere conto della possibilità che tali infrastrutture possano essere utilizzate anche per il convogliamento e la depurazione dei liquami di altri insediamenti attualmente serviti da impianto esistente ormai insufficiente.

6. Smaltimento dei rifiuti

Per la raccolta dei rifiuti urbani dovranno essere previste almeno due isole ecologiche opportunamente dimensionate in corrispondenza dei parcheggi, dotate di cassonetti per la raccolta di rifiuti ordinari, carta, rifiuti degradabili, lattine, vetro e accoppiati e quanto altro necessario.

7. Illuminazione pubblica

Tutta l'area dovrà essere opportunamente dotata di illuminazione che potrà avvenire attraverso lampade a luce bianca poste in armature alla altezza di m.12 dal suolo per consentire una illuminazione adeguata e sufficientemente uniforme di tutta la sede stradale senza dove ricorrere a doppia palificata.

Oltre alle lampade verso la carreggiata dovranno essere previste altre lampade rivolte verso il torrente per illuminare sia il marciapiede sia la scarpata e la sottostante banchina inerbite.

8. STUDI GEOLOGICO -TECNICI

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere basato su appositi studi geologico-tecnici redatti secondo quanto previsto dalle norme specifiche allegate al presente RU. Con le stesse modalità dovranno essere redatti i progetti dei singoli edifici.

9. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il superamento delle barriere architettoniche interessa essenzialmente l'accessibilità all'alveo del torrente, che dovrà essere garantita da apposite rampe, almeno due in corrispondenza delle due rampe necessarie per la manutenzione dell'alveo stesso e delle scarpate e due in corrispondenza dei parcheggi.

FATTIBILITA' AMBIENTALE

Dovranno essere salvaguardati l'ambito A1 idraulico e l'ambito dell'invariante fluviale. Dovrà essere posta attenzione agli aspetti paesaggistici.

Per quanto attiene il traffico veicolare, le infrastrutture da realizzare dovranno consentire un miglioramento dell'attuale viabilità.

Dal punto di vista paesaggistico l'area è compresa nel vincolo definito dalla Legge Galasso lungo i corsi d'acqua. Attualmente nel corso del torrente sono presenti molti alberi di alto fusto escluso solo l'area interessata dalle piene ordinarie. Il progetto non dovrà prevedere interventi particolari nell'ambito A1.

L'intervento dovrà complessivamente rispettare la morfologia dei luoghi e le caratteristiche degli insediamenti preesistenti mitigando l'impatto ambientale dei nuovi manufatti attraverso schermature vegetazionali, gradonature realizzate con muretto di fondo e scarpa inerbita e prevedendo una tipologia costruttiva degli edifici con coperture a capanna e finiture tradizionali.

INSEDIAMENTO di MOMIGNO

P.N.	St.	mc. edificabili	Altez. max. ml.	Classe di peric.
1	13.000	7.000		
2	10.000	6000	7,50	2/3a

SCHEDE PARTICOLARI DEI SINGOLI INTERVENTI**P.N. – 1 – Momigno – Località “La Villa Ovest”**

P.N.	St.	mc. edificabili	Altez. max. ml.	Classe di peric.
1	Res. 10.000	6000	7,50	2/3a
	Verde Attrezzato 3000	1000		
	13.000	7000		

Prescrizioni

1. L'intervento dovrà prevedere, oltre che insediamenti residenziali, anche la realizzazione di strutture destinate a verde pubblico con attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero. In tali aree potranno prevedersi strutture di ristoro e/o di servizio alle attrezzature previste.
2. Le attuali viabilità di accesso dovranno essere verificate, adeguate e possibilmente ampliate.
3. Le viabilità dovranno avere sedi stradali di dimensioni adeguate e prevedere marciapiedi almeno su un lato secondo le normative vigenti in materia.
4. L'accesso attuale all'area di intervento dovrà essere adeguato nel rispetto delle altre proprietà confinanti.
5. Il piano attuativo dovrà essere studiato ed approvato nel suo complesso ed in particolare dovranno essere indicati: gli accessi sulle viabilità pubbliche esistenti; i tracciati delle viabilità interne e di collegamento con relativi marciapiedi; i parcheggi pubblici ed attinenti agli immobili con diversa destinazione; il verde pubblico e privato; eventuali spazi gioco.
6. Oltre ai parcheggi di urbanizzazione dovranno essere garantiti parcheggi attinenti alle abitazioni oltre autorimesse per almeno un posto auto per ogni alloggio.
7. Gli edifici dovranno essere ben inseriti nel contesto ambientale e circondati da aree destinate a verde sistemate ed attrezzate adeguatamente.
8. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie nonché le opere relative alla viabilità, verde pubblico, parcheggi, dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
9. In sede di approvazione del P.A. potrà essere valutata la possibilità di realizzare il piano attuativo generale per stralci, in questo caso le opere relative al precedente comma 5. dovranno essere prioritariamente e totalmente eseguite prima dell'attuazione dei singoli stralci. In ogni caso dovranno essere realizzate le opere di cui al punto precedente ed i lotti minimi di intervento saranno di mq. 2000.

P.N. – 2 – Momigno – Località “La Villa Est”

P.N.	St.	mc. edificabili	Altez. max. ml.	Classe di peric.
2	10.000	6000	7,50	2/3a

Prescrizioni

1. Le attuali viabilità di accesso dovranno essere verificate, adeguate e possibilmente ampliate.
2. Le viabilità dovranno avere sedi stradali di dimensioni adeguate e prevedere marciapiedi almeno su un lato secondo le normative vigenti in materia.
3. L'accesso attuale all'area di intervento dovrà essere adeguato nel rispetto delle altre proprietà confinanti.
4. Il piano attuativo dovrà essere studiato ed approvato nel suo complesso ed in particolare dovranno essere indicati: gli accessi sulle viabilità pubbliche esistenti; i tracciati delle viabilità interne e di collegamento con relativi marciapiedi; i parcheggi pubblici ed attinenti agli immobili con diversa destinazione; il verde pubblico e privato; eventuali spazi gioco.
5. Oltre ai parcheggi di urbanizzazione dovranno essere garantiti parcheggi attinenti alle abitazioni oltre autorimesse per almeno un posto auto per ogni alloggio.
6. Gli edifici dovranno essere ben inseriti nel contesto ambientale e circondati da aree destinate a verde sistemate ed attrezzate adeguatamente.
7. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie nonché le opere relative alla viabilità, verde pubblico, parcheggi, dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici.
8. In sede di approvazione del P.A. potrà essere valutata la possibilità di realizzare il piano attuativo generale per stralci, in questo caso le opere relative al precedente comma 5. dovranno essere prioritariamente e totalmente eseguite prima dell'attuazione dei singoli stralci. In ogni caso dovranno essere realizzate le opere di cui al punto precedente ed i lotti minimi di intervento saranno di mq. 2000.
9. Per gli interventi nella fascia classificata con fattibilità 3 "fattibilità condizionata", dovranno essere depositati, oltre a quanto previsto dalle norme allegate per la redazione degli studi geologici:
 - verifica della stabilità dei versanti prima dell'intervento, nel corso dei lavori, e dopo l'intervento con particolare riguardo a scavi e terrapieni, che, comunque non potranno superare l'altezza di m.3,00 sia fuori terra che nel sottosuolo;
 - Progetto esecutivo di eventuali opere che si rendessero necessarie per il mantenimento della stabilità del versante.