

Allegato 1



COMUNE DI CERTALDO

SETTORE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Variente
n°3

ADOTTATA CON DEL.
11/C.C/07.04.2014

Relazione e illustrazione
delle modifiche introdotte a
seguito delle osservazioni
pervenute

Novembre 2014

1 . RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2 . MODIFICA CARTOGRAFICA
3 . MODIFICHE NORMATIVE

Con la presente relazione siamo ad illustrare le modifiche che sono state apportate, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, alla proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico del Comunale di Certaldo, adottata con Deliberazione 11/CC/07.04.2014.

Successivamente alla data di pubblicazione sul BURT, entro i 60 giorni stabiliti per legge, sono pervenute un totale di n°21 osservazioni, delle quali n°20 riguardanti gli aspetti urbanistici e n. 1 relativa all'apposizione del vicolo espropriativo.

Successivamente sono pervenute n. 2 osservazioni, presentate rispettivamente da:

- Provincia di Firenze – Direzione affari generali e rapporti istituzionali – Servizi distaccati dell'Empolese Valdelsa;
- Dipartimento di promozione del territorio della Provincia di Firenze;

ambidue riguardanti aspetti urbanistici e paesaggistici in particolare per il raffronto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Le modifiche che a seguito di accoglimento di osservazione si sono rese necessarie sono le seguenti:

- **MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE N. 7** – E' stata apportato una modifica cartografica alla tavola <PR6> che ha riguardato un edificio di civile abitazione con adiacente annesso rurale destinato a cantina vinicola, inclusi in una zona B2 completamente circondata della zona agricola pedecollinare.

In considerazione del fatto che i due immobili isolati non appartengono a nessuna matrice di tipo urbano e che detta trasformazione faciliterebbe lo sviluppo delle attività rurali senza determinare limitazioni alle destinazioni civili, si è provveduto a trasformare la zona B2 in zona agricola;

- **MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE N. 17** – E' stato modificato l'art. 29 della normativa al fine di togliere dalla lettera C) dei refusi rimasti dalla prima stesura in

riferimento agli interventi ammessi nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 12 PTCP).

- **MODIFICA ALLA PROPOSTA NORMATIVA N. 21** – E' stato modificato l'art. 40 della normativa in quanto si è proposto fin d'ora un allineamento della definizione di volume tecnico con il Regolamento Regionale 64/R/2013 togliendola da questo articolo che riguarda solo le zone produttive e inserendola invece nell'art. 14 come meglio esplicitato di seguito in merito alla proposta di variante n° 31.

- **MODIFICA ALLA PROPOSTA NORMATIVA N. 25** - E' stato modificato l'art. 77 della normativa al fine di dettagliare maggiormente i casi in cui il PAPMAA ha valore di piano attuativo, in particolare specificando che il limite dei 2000 mc in caso di realizzazione di annessi agricoli è riferito non solo al singolo edificio ma anche a più edifici se vengono realizzati in stretta prossimità fra loro, in quanto la finalità della norma è quella di tutelare e salvaguardare l'impatto paesaggistico che interventi di una certa rilevanza possono avere sul territorio.

- **MODIFICA ALLA PROPOSTA NORMATIVA N. 27** – E' stato modificato il 4° comma dell'articolo 84 che ammetteva negli ambiti <D5> le medesime destinazioni d'uso consentite nelle altre sottozone produttive. L'articolo è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>; tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare. Non sono consentite invece le attività classificabili a *rischio di incidente rilevante*.

È stato inoltre inserito l'obbligo di acquisizione del parere favorevole della Commissione Edilizia nel caso di realizzazione di volumi tecnici.

- **MODIFICA NORMATIVA N. 31:** Si tratta della modifica all'art. 14 delle norme che non era oggetto di variante ma, che a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni si è ritenuto necessario modificare.

È stato proposto un allineamento della definizione di volume tecnico con il Regolamento Regionale 64/R/2013 inserendola nell'art. 14 delle norme del R.U., articolo che riporta le definizioni e parametri validi per il tutto il territorio comunale.

Si è provveduto pertanto ad eliminare le problematiche che potevano derivare dalla contemporanea cogenza di due distinte regolamentazioni comunali, visto che a seconda del contesto in cui si operava poteva essere prescrittiva la definizione di Volume tecnico riportata nel Regolamento Edilizio o nel Regolamento Urbanistico. Una volta divenuto cogente il nuovo art. 14, visto quanto dettato dall'art. 1.3 delle N.T.A., il quale recita che nei casi di prescrizioni normative analoghe nei due strumenti, le norme del RU prevarranno sulle definizioni di Regolamento edilizio.

Relativamente alle valutazioni previste dalla L.R. 10/2010 in materia di VIA e VAS, non si è reso necessario dover sottoporre ad una nuova verifica di assoggettabilità a VAS gli elaborati modificati a seguito delle osservazioni accolte in quanto le variazioni apportate non incidono sugli aspetti già valutati nel procedimento di adozione della stessa.

Antecedentemente all'adozione della proposta di variante si è provveduto a depositare gli elaborati presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze e, visto quanto dettato dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 (comma 4 lett. b dell'articolo 3 del Regolamento Regionale n. 53/R del 25/10/2011), non si è reso necessario provvedere alla redazione di nuove indagini geologico-tecniche.

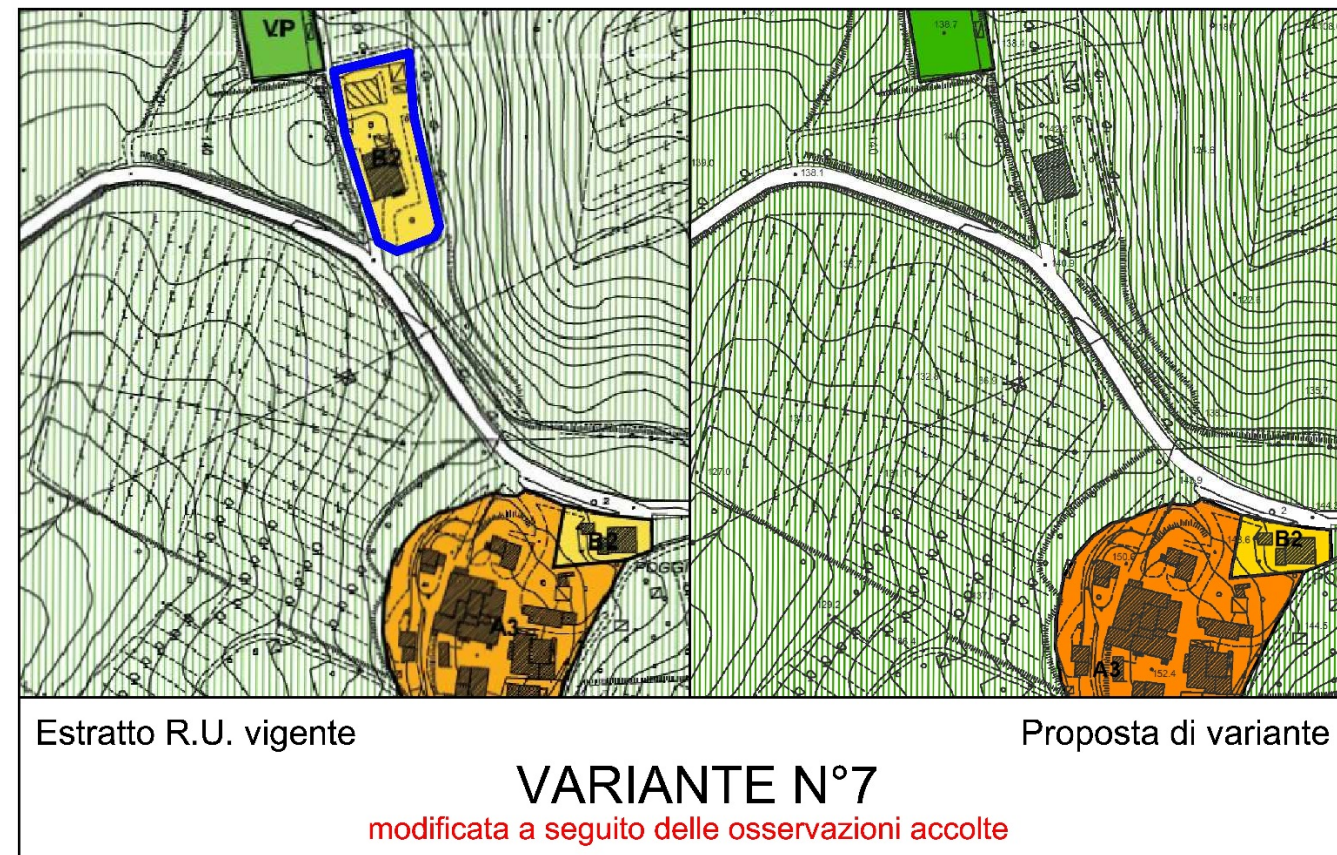
Si specifica inoltre che non occorre procedere ad un nuovo deposito degli elaborati modificativi della variante al Regolamento Urbanistico, in quanto l'accoglimento delle osservazioni non ha comportato la modifica delle classi di pericolosità o il contrasto con le condizioni di fattibilità previste in sede di adozione (art. 11, comma 3, del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05)

Anche nella fase relativa alla proposta di approvazione si è provveduto a verificare la compatibilità e la coerenza della variante al R.U. in itinere con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di riferimento e con i piani e programmi di settore vigenti, siano essi comunali, provinciali o regionali e nella fattispecie:

- con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato con atto n. 57/CC del 29/06/2005;

- con il Piano di Indirizzo Territoriale di cui alla Del. C.R. 24 luglio 2007 n. 72 modificato con l'integrazione paesaggistica di cui alla Del. C.R. 2 luglio 2014 n. 58, vedasi a tal riguardo l'allegato n°5 alla delibera di approvazione, denominato “*Elaborato di verifica di conformità con il PIT/PPR*”, nel quale si è provveduto a condurre una verifica di rispondenza delle parti normative e grafiche oggetto di variante, rispetto ai nuovi dettami della disciplina regionale;
- con la Variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Firenze approvato con deliberazione provinciale n. 1 del 10/01/2013 – vedasi a tal riguardo il testo delle controdeduzioni alle osservazioni n° 22 e n°23 riportate nell'allegato n°2 alla delibera di approvazione ;
- con il Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico approvato con D.P.C.M. 06/05/2005, aggiornato con Decreto del Segretario Generale n. 62 del 03.09.2012.

MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE GRAFICA N. 7



AMBITO DI VARIANTE

MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA N. 17

ART. 29 MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Art. 29 - Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico

- Le norme seguenti si applicano ai beni paesaggistici come definiti dalle norme nazionali in materia e precisamente nel D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, Parte seconda, Titolo I, Capo I come modificato dai D.Lgs 156/2006 e 157/2006, indipendentemente dell’avvenuta dichiarazione di notevole interesse pubblico, nonché agli altri immobili ed aree sottoposti alla tutela paesaggistica da tutti gli strumenti della pianificazione territoriale.
- Nel territorio comunale di Certaldo sono presenti Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42; essi sono rappresentati negli elaborati del R.U.
- Gli immobili di notevole interesse pubblico, dichiarati come tali da appositi atti dell’organo competente o vincolati ‘ope legis’ ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex L. 1089/39), sono edifici o parti di edifici individuati con apposita coloritura nelle tavole del RU. Essi sono sottoposti alle norme dell’art. 49 (Titolo III, Capo III).
- Gli altri immobili ed aree individuate nel R.U. come sottoposti a tutela paesaggistica sono di seguito elencati:
 - gli Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 PTCP);
 - le Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art. 11 PTCP);
 - le Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (art. 12 PTCP);
 - le altre Aree di protezione paesistica;
 - i Siti e i manufatti di rilevanza ambientale e storico – culturale, documenti materiali della cultura (ex L. 431/89);
 - le Aree calanchive;
 - le Aree boscate (ex L.431/89);
 - i fiumi, le sponde e le relative fasce di rispetto (ex L.431/89).
- Gli interventi di nuova edificazione e delocalizzazione delle volumetrie esistenti nelle aree di cui al precedente comma, ove ammessi dalle presenti norme, sono consentiti previa presentazione di elementi che consentano di valutare l’inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesistico ambientale previa acquisizione di parere della Commissione del Paesaggio.

A) **Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 PTCP)**

- Sono gli ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e ANPIL, individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, art. 10 PTCP.
- In assenza di apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, negli ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e ANPIL non sono ammessi:
 - interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo;
 - la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni;
 - campi fotovoltaici ed eolici di produzione di energia elettrica.
- In tali ambiti è ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l’autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi mediante l’installazione di impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo che:
 - negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico l’installazione sia integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l’impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;

- negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui alla lettera a) l’installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
 - ove l’installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell’edificato circostante, nonché ad armonizzarne l’impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.
- Vi sono sempre ammessi interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, in modo da conservare tale patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, da destinare, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.
 - Unicamente tramite approvazione di P.A.P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.
 - Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino a R5 e la sostituzione edilizia R7.
 - Per gli ambiti produttivi ricadenti nelle aree di cui al presente comma sono ammessi gli interventi disposti dall’art. 40 e seguenti delle presenti norme.

B) **Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art.11 PTCP)**

- Sono le aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.
- In assenza di programma di paesaggio formato dall’ente competente, sono ammessi interventi di:
 - conservazione degli edifici di interesse storico-culturale e delle loro relazioni con il territorio rurale;
 - tutela della qualità del suolo agricolo;
 - manutenzione del paesaggio agrario e dei suoi elementi costituivi quali sistemazioni idraulico agrarie, terrazzamenti, ciglionature, colture arboree e pia te arboree non colturali quali filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, viabilità campestre;
 - manutenzione delle componenti geomorfologiche e difesa del suolo da rischi geologici o idrogeologici;
 - recupero del patrimonio edilizio esistente **(sono ammessi tutti i gradi di intervento fino a R8);**
 - recupero delle aree degradate.
- Unicamente tramite approvazione di P.A.P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.
- Sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle sottozone G0, G.n.PR, C.at e nelle schede progetto allegate al RU.

C) **Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 12 PTCP)**

- Sono le aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, per le quali valgono le seguenti disposizioni:

- non è ammessa nuova edificazione ad eccezione di annessi agricoli interrati o, se l'interramento risultasse motivatamente non funzionale al tipo di attività agricola svolta, anche fuori terra ma localizzati nelle aree libere del centro aziendale presente alla data di adozione del presente RU, e in modo da formare un nucleo paesaggisticamente ben inserito. E' ammesso distanziarsi in aree adiacenti al centro aziendale medesimo solo per comprovati motivi igienico-sanitari;
 - ~~sono ammessi gli interventi previsti nelle sottozone G.n.PR, C.at e nelle schede progetto allegate al RU;~~
 - sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, **addizioni volumetriche che non comportano aumento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia fino alla categoria R6 con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente per tutte le tipologie di edifici)**, nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza come intervento di ristrutturazione edilizia;
 - sono consentiti modesti cambiamenti interessanti la morfologia dei luoghi, i percorsi, i muri di sostegno, le recinzioni, i terrazzamenti, l'arredo degli spazi aperti;
 - sono consentite le opere dirette al ripristino di situazioni degradate, all'eliminazione delle superfetazioni peggiorative, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi;
 - è prescritto l'uso di tecniche e materiali tradizionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - è esclusa la costruzione di nuove strade veicolari, ~~fatto salvo quanto espressamente previsto dalle schede progetto del presente RU;~~
 - sono ammessi percorsi ciclabili e pedonali;
 - è vietato alterare l'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti;
 - è vietato costruire opere idrauliche che comportino rilevanti manufatti od opere murarie a vista;
 - sono vietati scavi aperti e discariche, depositi di materiale edilizio e di rottami di qualsivoglia natura, accumulo di merci all'aperto e in vista;
 - è vietato realizzare rilevanti infrastrutture tecnologiche;
 - i supporti delle linee elettriche a bassa tensione, dell'illuminazione stradale e delle linee telefoniche, nonché le recinzioni ancorché provvisorie, andranno eseguite preferibilmente in legno, le linee elettriche e i cavi telefonici vanno interrati o comunque celati alla vista;
 - è vietata la pubblicità commerciale mediante insegne, cartelloni,
 - è fatto divieto di chiusura di strade e percorsi;
 - è fatto divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie;
 - è ammessa l'utilizzazione dei percorsi storici e della viabilità minore esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico, trekking, ciclocross, percorsi vita.
2. Ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, gli elaborati necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, devono comprendere dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto.
3. Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici devono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili.
4. Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate 'aree sensibili' ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.

D) Altre aree di protezione paesistica

I. Sono le emergenze paesaggistiche individuate dal Piano strutturale nella tavole PR4.1 delle invarianti strutturali con il termine “aree aventi preminente valore paesaggistico”. Esse sono sottoposte alle stesse norme delle Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (art. 12 PTCP).

E) Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, documenti materiali della cultura

1. Sono siti di interesse archeologico, emergenze naturalistiche di interesse ambientale, quali i calanchi, già individuati dal Piano strutturale, “biotopi e geotopi” di cui all’art. 15 del PTCP.
2. E' vietato rimuovere, distruggere o danneggiare le testimonianze della cultura materiale presenti nel territorio comunale.
3. In casi di comprovate e inderogabili necessità, qualora si renda necessaria la loro rimozione e non sia possibile assicurarne il recupero, esse devono essere segnalate agli Uffici comunali competenti mediante presentazione di scheda descrittiva comprendente:
 - documentazione fotografica (anche in forma digitale) dell’elemento e dell’intorno;
 - rappresentazione cartografica, in scala adeguata, del punto di ubicazione (rilievo da effettuare con strumento GPS);
 - descrizione dell’elemento e notizie storiche, se disponibili, sullo stesso (es. anno di costruzione, proprietario originario, ecc) .
4. Il Comune, valutate le caratteristiche dell’elemento da rimuovere (dimensioni, trasferibilità del tutto o di alcune sole parti), giudicatone il valore archeologico/testimoniale, può affidarne la custodia a competenti organismi.
5. Le aree archeologiche sono quelle individuate nelle tavole del RU e sono:

Semifonte	Parco Storico Archeologico - F2.se.PR
E inoltre, non classificate formalmente, indicate anche con simbologia nella tavola del RUC “V1 – Beni Paesaggistici e Vincoli”, e soggette a eventuale scavo di ricognizione:	
1- Marcialla	Rinvenimento di reperti sporadici di epoca etrusca
2- S. Giorsolè	Frammenti fittili età ellenistica e medievale
3- Pogni	Rinvenimento di urne
4- La Valle	Frammenti ceramici dal VI-V sec. a.C. Fino all'età ellenistica
5- La Zuffola	Tomba a fossa di età etrusco-orientalizzante
6- Maggiano	Cappella S. Miniato
7- Lucardo	Lucardo
8- S. Martino	Pod. Fantioli di Sotto
9- Mugnano	
10- S. Michele	Granaio sotterraneo di epoca ellenistica o fine repub.
11- T. Agliena	Rinvenimento ottocentesco bucheri di VI-V sec.a.C
12- Fiano	Due bronzetti arcaico-class (V sec. a.C.) mat.ceram. di età impr.
13- Pod. Dell'Avanella	Resti scheletrici umani e strutture murarie
14- S. Maria Bagnano	Tomba a camera violata e mat. Ceram. E metall. di età mediev.

L’elenco sopra riportato potrà essere aggiornato e integrato con autonomo atto consiliare su indicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, senza la necessità di ricorrere all’approvazione di una specifica variante al RU.

6. Nel PTCP risultano, oltre a quelle sopra citate, aree segnalate d'interesse archeologico per le quali nei piani attuativi o progetti pubblici e privati saranno approfondite le indagini e definite le aree di vincolo, sentita la competente Soprintendenza.

7. Ai fini della tutela del patrimonio storico archeologico il Comune può individuare aree ed immobili da sottoporre al vincolo di tutela in attesa di indagini e studi approfonditi che ne determinino esatta perimetrazione e normativa.

8. In caso di ritrovamenti archeologici in qualsiasi parte del territorio comunale, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli all'Autorità competente e alla Soprintendenza ai Beni Culturali.

9. In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico e artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

F) Aree calanchive

1. Nelle aree calanchive di valore ambientale sono ammessi interventi volti alla manutenzione del sistema idrologico superficiale e alla conservazione dell'habitat naturale e paesistico.

G) Aree boscate

1. Sono tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, individuate nelle tavole del RU.

2. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.

3. Le Aree boscate sono normate al seguente Capo III del presente Titolo.

H) Fiumi, sponde e relative fasce di rispetto

1. Sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di Titolo I della parte Terza, Beni paesaggistici del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, **da misurarsi come previsto nella disciplina dei beni paesaggistici del PIT.**

2. Gli interventi di ripristino delle sponde dovranno prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata. In ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

3. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione;
- sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e opere di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, nonché percorsi pedonali e ciclabili;
- è vietata la presenza di allevamenti animali, anche nell'ambito di orti;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale.

MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA N. 21

ART. 40 MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Art. 40 - Zone D - disposizioni generali e Ambiti D0, D1, D2, D4, RA, CC, IDC

1.

Sono le aree occupate da edifici o da attività industriali, artigianali, di deposito, o dove sono previste queste destinazioni. Sono presenti in quasi tutte le parti pianeggianti del territorio comunale.
2.

Esse comprendono le seguenti sottozone:

–

D0 Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dimesse

–

D1 Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione: D1a – di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche; D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione; D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata; D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale;

–

D2 Ambito produttivo di completamento

–

D4 Aree di pertinenza di attività produttive

–

RA Ambiti RA per residenza e artigianato

–

CC Centri Commerciali e/o direzionali esistenti

–

IDC Impianti di distribuzione carburanti
3.

Destinazioni d’uso In tutte le sottozone D e RA sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso, che potranno essere integrate o limitate dalle norme previste per ogni singola sottozona:

2	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE: 2.01 attività industriali o artigianali e rispettivi uffici; 2.02 attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; 2.03 attività artigianali di servizio in funzione della residenza; 2.04 stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all’aperto o al coperto) connesso all’attività esistente; 2.05 esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici; 2.06 produzione di energia fotovoltaica; 2.07 artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie); 2.08 forni di panificazione; 2.09 servizi per la persona: lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche di cui alla tab. <1>, all. <2> del Regolamento Regionale 46/R/2008, acconciatori (parrucchieri, barbieri), estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing), centri benessere; 2.10 lavanderie industriali (nel caso di attività che scaricano reflui non assimilati ad acque domestiche di cui alla tabella <1> all. <2> del regolamento regionale 46/r/2008); 2.11 toilette per animali; 2.12 palestre; 2.13 scuole di ballo; 2.14 botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose; 2.15 magazzini e aree per il rimessaggio di veicoli (biciclette, ciclomotori, autoveicoli, autocarri, autobus, camper, roulotte, natanti e attrezzature balneari).
3	COMMERCIALE: 3.01 alimentare 3.01.02 esercizi di vicinato; 3.02 non alimentare 3.02.02 esercizi di vicinato, non alimentare, per la vendita al dettaglio, e botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose, quando sia prevalente l’attività di vendita di prodotti non di propria produzione. Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi; 3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti; 3.03 somministrazione di alimenti e bevande, nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni) quando sia prevalente l’attività di vendita di prodotti non di propria produzione 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, bowling 3.06 sale cinematografiche e teatri.
5	DIREZIONALE: 5.01 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari.
6	DI SERVIZIO: 6.01 gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, centri civici e sedi consiglio di frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage; 6.02 parcheggi pubblici; 6.03 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali; 6.04 limitatamente ai musei e spazi espositivi, ecc.; 6.12 infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ecc.); 6.14 parcheggi privati a pagamento aperti al pubblico; 6.15 ricoveri all’aperto e/o al coperto di mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi eventualmente di attività di guardiania; 6.16 magazzini e aree per il rimessaggio e noleggio di veicoli con o senza conducente.
7	COMMERCIALE ALL’INGROSSO E DEPOSITI: 7.1 attività commerciali all’ingrosso; 7.02 magazzini e aree per lo stoccaggio l’esposizione e la commercializzazione di materiali e merci all’ingrosso.

4.
- Parametri* Di norma i parametri urbanistici sono i seguenti:

Rc max 60% o 50% secondo le indicazioni nelle diverse sottozone

In tutte le sottozone, escluse le sottozone D0, il rapporto di copertura può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell’edificio.

Altezza massima ml 9,00 o ml. 7,00 secondo le indicazioni nelle diverse sottozone

~~Sono escluse dal computo della superficie coperta e vanno in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:~~

- ~~5. condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;~~
- ~~6. impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;~~
- ~~7. impianti di produzione del vapore e similari;~~
- ~~8. coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte.~~
- ~~5. Vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari.~~
5. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:
- gli sporti di gronda con oggetto non superiore a ml 2,00;
- gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all’esterno dell’involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- i volumi tecnici come definiti all’art. 14 delle presenti norme;
- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia.

6. Vanno in deroga alle altezze, su parere della Commissione Edilizia, le attrezzature impiantistiche per lavorazioni particolari che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo.

7. Tutto ciò che non rientra nell'elencazione di cui al precedente comma 5 si realizza a decremento della superficie coperta massima consentita (tettoie, chioschi, ecc.); a tal fine determina superficie coperta l'intera superficie del manufatto da realizzare.

8. ➡ In tutte le sottozone, nei lotti adiacenti alle zone residenziali non si applicano le deroghe relative alle maggiori altezza di cui ai punti precedenti; è fatto obbligo di realizzare uno schermo verde a filtro fra le attività produttive e quelle residenziali.

9. ➡ ~~Requisiti di sostenibilità ambientale~~ La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione deve essere indirizzata al rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006 “.

10. ➡ L’Amministrazione Comunale si doterà di apposito regolamento per l’erogazione dei relativi incentivi previsti dalla L.R. 1/05.

11. ➡ Le norme di cui al presente articolo tendono a ridurre l’impatto ecologico delle attività sul territorio, anche attraverso forme di gestione coordinata e congiunta (cosiddetto ciclo chiuso) che consenta di :

- C) ridurre i consumi energetici dei processi produttivi;
- D) minimizzare i costi di utilizzo delle materie prime;
- E) valorizzare dal punto di vista economico scarti di produzione altrimenti destinati a diventare rifiuti.

12. ➡ Fino all’approvazione del regolamento comunale di cui al comma 6 del presente articolo, la progettazione dovrà comunque rispettare quanto contenuto nel presente articolo.

13. ➡ Il progetto deve contenere una relazione di analisi ambientale che:

- F)* motivi le scelte morfologiche dell’insediamento e quelle tipologiche degli edifici in rapporto al contesto ed in particolare all’esposizione ai venti dominanti, alla piovosità, alla presenza di elementi naturali ed artificiali, al soleggiamento;
- G)* illustri puntualmente il rispetto delle condizioni definite dal presente articolo nei commi che seguono.
- 14.** ~~12~~ Alla relazione di analisi ambientale deve essere allegata la certificazione energetica di cui al successivo comma.
- 15.** ~~13~~ La progettazione deve prestare specifiche attenzioni agli aspetti del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l’introduzione di elementi solari attivi e passivi.
- 16.** ~~14~~ Per ogni intervento di nuova costruzione si prescrive la redazione di una certificazione, eseguita da tecnico abilitato, del consumo energetico dell’edificio ai fini della sua classificazione (certificazione energetica dell’edificio).
- 17.** ~~15~~ Devono essere garantiti:
- H)* sistemi di minimizzazione della quantità dei rifiuti prodotti e di riduzione delle loro caratteristiche di pericolosità
 - I)* massimizzazione del reimpiego dei sottoprodotti e dell’avvio a recupero dei rifiuti
 - J)* installazione di dispositivi per la prevenzione ed il controllo di impatti sullo stato dell’ambiente
 - K)* interventi per la razionalizzazione degli usi della risorsa idrica riducendo al minimo quello di acqua potabile o privilegiando l’approvvigionamento da pozzi
 - L)* reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita all’interno della stessa azienda con eventuali valutazioni riguardanti anche aziende limitrofe
 - M)* ubicazione preferenziale delle fonti di pressione ambientale e di disturbo derivanti dal ciclo di lavorazione in posizioni idonee a minimizzare i relativi impatti
 - N)* eliminazione dei cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive con progressiva sostituzione con sostanze non pericolose
 - O)* ove possibile adozione delle migliori tecniche atte a garantire la protezione dell’ambiente
- L’utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda è prescritto:
- P)* ai fini del soddisfacimento del 100% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle nuove costruzioni,
 - Q)* ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle ristrutturazioni.
- 18.** ~~16~~ I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti.
- 19.** ~~17~~ Compatibilmente con le funzioni ammesse, saranno utilizzati, anche parzialmente, materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.).
- 20.** ~~18~~ Nella relazione ambientale di cui al quinto comma delle presente sezione (requisiti di sostenibilità ambientale), uno specifico capitolo deve contenere la descrizione delle caratteristiche dei materiali utilizzati in funzione della loro sostituzione, smaltimento e riuso nel tempo.
- 21.** ~~19~~ Ai fini della riduzione del consumo di acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:
- R)* -installazione su tutte le rubinetterie di dispositivi per la riduzione del flusso;
 - S)* -utilizzo obbligatorio di cassette WC a doppia cascata;
 - T)* -in tutte le realizzazioni superiori ai 200 mq di superficie si prescrive il ricorso a sistemi di riciclo delle acque grigie per l’alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili.
- 22.** ~~20~~ La progettazione degli interventi deve verificare l’ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termoigrometrico, che di corretto uso dell’illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.
- 23.** ~~21~~ Ai fini di una corretta conservazione nel tempo degli interventi di cui al presente articolo, si prescrive la redazione di un fascicolo del fabbricato che definisca le procedure per la manutenzione degli elementi edilizi (di involucro e strutturali) ed impiantistici. Tale fascicolo dovrà essere parte integrante dell’attestazione di abitabilità/agibilità.
- 24.** ~~22~~ I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l’infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono

consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

25. ~~23~~ Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d’acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

26. ~~24~~ La progettazione dei nuovi interventi deve essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi pubblici e di quelli privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l’abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e arredi per favorire, nell’uso di tali aree, la socializzazione e l’effettivo utilizzo di tali aree.

27. ~~25~~ *Disposizioni a carattere generale* Entro i parametri definiti dal presente articolo, sono ammessi spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività, nella misura strettamente necessaria e motivata, perché non costituiscano unità immobiliari autonome. E’ vietata la costituzione con tali spazi di unità immobiliari abitative.

28. ~~26~~ Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia **fino alla categoria d’intervento R4**, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

29. ~~27~~ Sono altresì ammessi:

- a) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- b) realizzazione di autorimesse pertinenziali sulle coperture
- c) realizzazione di volumi tecnici e di autorimesse pertinenziali nei piani interrati;
- d) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere negli spazi pertinenziali liberi
- e) coperture vegetali,
- f) barriere vegetazionali al fine dell’abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici e per il miglioramento della percezione visiva degli spazi
- g) installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture sia funzionali all’autonomia energetica dell’edificio, che in esubero rispetto a tale esigenza.

30. ~~28~~ Ai fini dell’autonomia energetica dell’edificio, in caso di impossibilità d’uso delle coperture, è ammessa la localizzazione dei pannelli fotovoltaici a terra perché ciò non sia a detrimento della circolazione interna al lotto e della dotazione di parcheggi secondo le regole fissate dalle presenti Norme.

31. ~~29~~ L’installazione di impianti fotovoltaici, configurabili come attività produttive autonome, è ammessa, oltre che sulle coperture degli edifici, anche nelle aree libere pertinenziali perché non a detrimento delle minime dotazioni di parcheggi pertinenziali.

32. ~~30~~ La realizzazione di impianti fotovoltaici quale attività produttiva è ammessa anche in caso di riutilizzo di attività dismesse e di dismissione di attività produttiva esistente tramite intervento di ristrutturazione urbanistica. In quest’ultimo caso, la demolizione del/i fabbricato/i esistente/i dimesso/i è seguita dalla installazione degli impianti fotovoltaici, nella misura tale da garantire condizioni di sicurezza e di funzionalità, compresa la circolazione interna al lotto e la corretta urbanizzazione in relazione al contesto.

33. ~~31~~ Gli interventi devono essere attuati con criteri, materiali e tecniche costruttive tali da garantire un corretto inserimento nel contesto e contribuire alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali.

34. ~~32~~ Le distanze minime degli edifici sono fissate in ml. 5,00 dai confini e in ml. 10,00 dalle strade; distanze e/o allineamenti diversi sono individuate con apposito segno grafico sulla cartografia di variante.

35. ~~33~~ In caso di edificazione esistente con allineamenti o profili di relazione riconoscibile rispetto alla viabilità esistente e in presenza di risorse territoriali limitrofe dotate di valore ambientale e paesaggistico quali poggi o altre componenti naturali, come nelle aree di Avanella e Bassetto, la nuova edificazione dovrà seguire tali allineamenti e relazioni.

36.34 Per i parcheggi, sia pubblici che privati, nelle zone D valgono le seguenti regole:

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento è il volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di m. 4 a tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore;
- ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio devono essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari,
- i parcheggi devono essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili,
- i parcheggi devono poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.

MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA N. 25

ART. 77 MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Art. 77 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Il ‘programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale’ – di seguito denominato programma aziendale - specifica gli obiettivi economici e strutturali che l’azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono.
2. Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.
3. Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici e dalle norme di attuazione, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati.
4. Per la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche si applica l’art. 10 del regolamento regionale di cui al DPGR n. 5/R del 9 febbraio 2007.
5. Il programma aziendale deve contenere obbligatoriamente i seguenti dati:
 - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive;
 - d) l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiari collegate;
 - e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
 - f) l’indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso
 - g) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
 - h) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio.
6. La descrizione della situazione attuale dell’azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:
 - a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 10.000;
 - b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
 - c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale (regolarmente iscritti all’INPS) e l’impiego in termini di ore/lavoro;
 - d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
 - e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
 - f) le risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
 - rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell’azienda, nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;

- alberi a carattere monumentale di cui all’art. 8, L.R. 82/82 e L.R. n. 60/98; emergenze arboree di pregio censite nel quadro conoscitivo del P.S.; piante forestali non comprese nei boschi di cui all’art. 55, comma 1 lettera a, della L.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
 - formazioni arboree di argine di ripa o di golena;
 - corsi d’acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale (oratori, tabernacoli, nicchiette votive, croci stradali, lavatoi e abbeveratoi, pozzi, fonti, cisterne, forni, concimaie, aie, formelle in marmo o in arenaria sulle facciate degli edifici recanti il numero dell’allivellazione, resti di mulini ad acqua e a vento, fornaci, ecc.);
 - viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.)
7. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
 - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendio (stato di ricostituzione);
 - oliveti di vecchio impianto;
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l’irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche e artesiane);
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate;
 - situazioni di degrado varie;
 - descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente o indirettamente, danni ambientali;
 - specifici interventi di miglioramento:
 - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l’impatto ambientale;
 - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostruzione o l’incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
 8. Le risorse ambientali sono descritte qualora la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione o per adeguare il programma alle condizioni dettate dalle presenti norme in ordine alla tutela ambientale e paesaggistica.
 9. A tal fine, nel programma aziendale, è indicata la documentazione di riferimento ed allegata idonea rappresentazione grafica alla stessa scala, sia per rappresentare le variazioni riscontrate sia per ottemperare alle presenti norme in ordine alla tutela ambientale e paesaggistica.
 10. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole, per le attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:
 - a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
 - b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
 - c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull’ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle

sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 6, lett. f);

- d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

11. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito ;
- c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso di cui all'articolo 43, comma 4, della L.R. 1/2005

12. I tempi e le fasi di realizzazione del programma sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso agricola.

P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo

13. Il P.A.P.M.A.A. ha valore di piano urbanistico attuativo, qualora preveda: ~~nuove abitazioni o interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 600 mc.~~

- **la costruzione di nuove abitazioni rurali o la creazione di nuovo centri aziendali (costituiti da abitazioni e annessi agricoli), aventi in ambedue i casi una volumetria superiore a 1500 mc;**
- **la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2000 mc. riferita ad un unico corpo di fabbrica;**
- **la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2000 mc. riferita a più corpi di fabbrica quando, su parere della Commissione Urbanistica, sono ritenuti in stretta prossimità fra loro. Tuttavia, anche in caso di localizzazione in ambiti differenziati la Commissione Urbanistica potrà valutare il corretto inserimento ambientale in relazione alle trasformazioni indotte dal sistema delle infrastrutture da realizzare, e assoggettare anche in questo caso l'intervento a P.U.A.**
- **interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 2500 mc.**

~~ha valore di Strumento Urbanistico Attuativo e~~ **In tal caso il programma aziendale** deve essere corredato dei seguenti elaborati, i quali hanno lo scopo di descrivere la localizzazione e l'inserimento degli interventi nel territorio, dimostrando la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale e le garanzie per la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici meritevoli esistenti:

- estratto ~~del P.R.G.~~ **della cartografia del R.U.** con l'individuazione delle aree interessate dal P.A.P.M.A.A.
- rilievo planimetrico della proprietà in scala appropriata all'intervento, comunque non inferiore a 1:1000, con evidenziazione delle colture in atto, delle alberature, delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità;
- progetto di massimo delle opere proposte con prospetti e profili in scala 1:200;
- documentazione fotografica di dettaglio;
- relazione illustrativa;

- norme di attuazione;
- schema di convenzione **o atto d'obbligo;**
- **ricognizione delle criticità ambientali rinvenibili sia sugli ambiti di proprietà che sulle aree contermini;**
- **ricognizione sul sistema delle infrastrutture e delle risorse che ne documenti l'entità e lo stato (Sistema viabilistico di accesso al complesso oggetto di P.A.P.M.A.A., analisi dimensionale e analisi dello stato conservativo – Sistema infrastutture/Risorse previa acquisizione di specifici parere e n.o. da parte degli enti erogatori dei servizi atti a dimostrare la presenza, lo stato, e l'eventuale necessità di integrazione delle infrastrutture stesse);**
- **proposta progettuale degli interventi di sistemazione ambientale relativa agli ambiti dell'azienda ed ai “sistemi” di cui al punto sovrastante corredata di specifici computi estimativi delle spese da sostenere;**
- **qualora il programma aziendale preveda la realizzazione di nuove abitazioni, in relazione alle quantità minime di spazi pubblici prescritte per le zone <E> dall'articolo 4.4 del D.M. 1444/1968, sarà possibile provvedere alla loro cessione, se dimensionalmente e localizzativamente funzionali all'utilizzo prescritto per legge, o alla loro monetizzazione.**

14. Il progetto di massima può essere preventivamente presentato all'A.C. per richiedere un assenso preliminare sull'ammissibilità degli interventi.

15. Il P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo è approvato secondo le procedure degli strumenti urbanistici attuativi.

Prescrizioni per le Aziende sovracomunali

Il programma di miglioramento agricolo-ambientale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiarie minime di cui alla L.R. 1/2005 e al Regolamento di attuazione emanato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R , devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui.

Il programma di miglioramento agricolo-ambientale delle aziende di cui al comma 1 deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei Comuni ove si intendano realizzare gli interventi edilizi.

Il programma è approvato da tutti i Comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i Comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.

MODIFICA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA N. 27

ART. 84 MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E

1. **Individuazione.** Gli elaborati grafici del RU individuano con specifiche perimetrazioni e con la sigla D5 seguita dal numero d'ordine alcune attività produttive non agricole esistenti in aree isolate nel territorio aperto non integrate con le zone e gli ambiti industriali.
2. **Interventi ammessi.** Per gli edifici sono ammessi la ristrutturazione edilizia fino alla categoria R7, con un ampliamento della superficie coperta e della volumetria secondo le quantità e le modalità seguenti:

D5.1 VIA FIORENTINA	//		
D5.2 VIA SCIANO, 71 mq.	800		Altezza massima attuale
D5.3 VIA TAVOLESE 147	//		
D5.4 LOC. AVANELLA	mq.	400	Altezza massima attuale
D5.5 LOC. AVANELLA	mq.	1000	Altezza massima attuale
D5.6 LOC. AVANELLA	mq.	1000	Altezza massima ml. 7,00
D5.7 LOC. AVANELLA	mq.	500	Altezza massima attuale

3. I perimetri delle sottozone D5 corrispondono alle aree che possono essere utilizzate come pertinenze delle attività produttive. All’interno di tali pertinenze potranno essere realizzati gli ampliamenti consentiti e gli interventi di sostituzione edilizia e dovranno essere posizionati parcheggi pertinenziali commisurati all’intero complesso produttivo e i piazzali necessari all’attività.

4. **All’interno degli edifici presenti nell’ambito in esame sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso, fatte salve le attività esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, anche se non ricomprese nell’elenco di seguito riportato:**

2	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE: 2.01 attività industriali o artigianali e rispettivi uffici; 2.02 attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; 2.03 attività artigianali di servizio in funzione della residenza; 2.05 esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici; 2.06 produzione di energia fotovoltaica; 2.08 forni di panificazione; 2.12 palestre; 2.13 scuole di ballo; 2.14 botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose;
5	DIREZIONALE: 5.01 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari.
7	COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI: 7.1 attività commerciali all’ingrosso;

In aggiunta alle destinazioni sopra riportate sono sempre ammesse le attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

5. Nelle sottozone D5 non è comunque consentita nessuna attività che sia classificabile a *rischio di incidente rilevante* ai sensi dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999 e s.m.i.), fatte salve le attività esistenti alla data di approvazione delle presenti norme.
6. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia fino alla categoria <R4>, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.
7. La realizzazione di volumi tecnici come definiti all’art. 14 delle presenti norme, è consentita previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

VARIANTE NORMATIVA N. 31
RAFFRONTO FRA L'ART. 14 APPROVATO E L'ART14 MODIFICATO A SEGUITO
OSSERVAZIONI ACCOLTE
ART. 14 DELLE NTA DEL R.U. APPROVATO CON DEL. CC 105 DEL 20/12/2014

Art. 14 - Regole di uso e di intervento- Parametri e definizioni

1. Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3, della prima parte del Regolamento urbanistico e ai fini della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi, di cui al comma 1, lettera b) dell'articolo richiamato della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3 della seconda parte del Regolamento stesso, il Regolamento Urbanistico detta:

a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o in assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/05;

b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

a) Regole di uso

~~2.~~ **1)** Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento stesso (art. 2, ~~comma 2~~ **comma 3**), e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, di cui alle lettere a), b) d) della seconda parte del Regolamento urbanistico (art. 2, ~~comma 3~~ **comma 4**), le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

~~3.~~ **2)** La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 3), comporta di norma la conferma degli usi in atto.

~~4.~~ **3)** Quando sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento Urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

b) Regole di intervento

4) Le regole di intervento si articolano:

- ai fini della gestione edilizia, secondo le categorie di conservazione e di trasformazione,
- ai fini della rilevanza operativa, secondo i livelli edilizio e urbanistico,
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo i criteri di compatibilità e di trasformabilità.

5) In assenza di indicazioni specifiche sono applicabili tutte le categorie edilizie ammesse nel contesto urbano, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza.

6) Qualora sia indicata una categoria di intervento, si intendono ammesse tutte quelle inferiori.

7) Le categorie d'intervento sono specificate e integrate nel Regolamento Edilizio comunale.

8) Gli interventi di conservazione e di trasformazione si riferiscono alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia e dal Regolamento Edilizio comunale, e sono:

- interventi di conservazione: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, come definiti dalla legislazione vigente e specificati e integrati dal vigente Regolamento Edilizio comunale;
- interventi di trasformazione: la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione, come definite dalla legislazione vigente e specificate e integrate dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

~~b)~~ **c) Parametri e definizioni**

Si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

c.1) Parametri per gli interventi di trasformazione e nuova costruzione

Di seguito si definiscono i parametri da utilizzare esclusivamente per gli interventi di:

- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica previsti dalle schede progetto del presente RU;
- ristrutturazione urbanistica di ex edifici produttivi inclusi all'interno di ambiti a destinazione residenziale
- nuova costruzione nelle zone agricole a seguito di approvazione di P.A.M.A.A. ;
- ristrutturazione urbanistica, previsti dal punto 2 comma 5 e dal punto 4 comma 4 dell'articolo 70 del presente RU.
- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica negli ambiti a destinazione produttiva.

Superficie utile lorda (Sul)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc., al netto della superficie accessoria.

Superficie accessoria (Sa)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, avente funzioni di servizio. Essa è costituita da:

- a) balconi , e terrazze, **aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato. logge e simili. Le logge sono considerate superficie accessoria se la loro profondità è pari o inferiore a m. 2,50; Le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Balconi con aggetto superiore a ml 2,00 e logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;**
- b) porticati, **pilotis** e loggiati al piano terreno se asserviti ad uso pubblico;
- c) porticati al piano terreno ad uso privato, quando non superino il 10% della superficie coperta **di progetto, e con una superficie massima di mq 30 per l'intero edificio;**
- ~~d) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati ;~~ **I volumi tecnici, ossia quei volumi progettati e architettonicamente integrati ed armonizzati al resto dell'edificio, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici (che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio) quali i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la climatizzazione, (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), canne fumarie e di ventilazione, abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,00 ml.).**
- Per quanto riguarda le zone produttive si intendono volumi tecnici anche tutte quegli impianti o strutture di tipo particolare (quali silos, unità termoventilanti, ecc.) che sono posizionati esternamente e che non possono essere utilizzate autonomamente ma sono strettamente legate ed indispensabili ai processi produttivo.
- e) androni ed altri vani ingresso condominiali aventi autonomia fisica e funzionale;
- ~~f) vani scala condominiali e vani ascensore~~ **condominiali.**

La superficie del vano scala **e del vano ascensore** non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile **lorda**, in tutti gli altri casi.

Le proiezioni orizzontali delle scale interne ai vani abitabili sono parte della superficie utile lorda.

Relativamente al vano scale, tale superficie dovrà essere inclusa nella SUL di ogni piano abitabile ad esclusione dell'ultimo piano.

Relativamente al vano degli ascensori, tale superficie dovrà essere computata esclusivamente una sola volta nella SUL dei locali abitabili;

g) piano seminterrato che non ecceda dal perimetro dalla superficie coperta (Sc) dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di

sbancamento ; , in tal caso è ammessa la realizzazione di una scala esterna di collegamento con le aree pertinenziali, a condizione che la rampa si sviluppi in aderenza al paramento murario dell’edificio con una larghezza massima di ml 1,00.

Piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale, che non ecceda dal perimetro dalla superficie coperta (Sc) dell’edificio fuori terra, sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento (ad eccezione di porzione del fronte di accesso alle autorimesse), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, purché l’altezza interna netta non superi superiore a m. 2,40 .

h) piano completamente interrato purché non eccedente la superficie coperta (Sc) con ~~purché l’altezza interna netta non superi superiore a m. 2,40 ÷~~ .

Piano completamente interrato destinato ad autorimessa pertinenziale, anche eccedente la superficie coperta (Sc), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, con altezza interna netta non superiore a m. 2,40 (Autorimesse con altezze maggiori sono escluse dal calcolo della Sul solo nei casi in cui la maggiore altezza si renda necessaria per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza). In tal caso per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente al di sotto della quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento, e abbia un fronte libero esterno (per l’accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq.

Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;

Piano completamente interrato facente parte di edifici pubblici.

- i) parcheggi coperti interrati, anche oltre il primo livello completamente interrato;
- j) parcheggi coperti fuori terra (situati ai piani terra degli edifici), purché l’altezza interna netta non superi m. 2,40 e purché non eccedente la superficie coperta **(Sc)** ~~esistente o quella ammessa, nelle zone ove previsto, dall’indice Re;~~ realizzati nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni.

Qualora in luogo di parcheggi coperti sia prevista la realizzazione di locali accessori, la superficie di questi non costituirà superficie accessoria ma SUL da computare al 50%;

Nei casi sopra descritti, con la realizzazione di detti locali, si addiverrà alla creazione di un piano dell’edificio che dovrà di fatto essere ammesso dalla scheda progetto di riferimento.

- k) ~~sottotetti non abitabili ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori;~~ piani sottotetto o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate, aventi:
 - a. una altezza massima in gronda di 0,60 ml, misurata all’interno del sottotetto;
 - b. una inclinazione non superiore al 33%;
 - c. un’altezza media minore o uguale a ml. 2,40 riferita all’intero piano.

Sono comunque calcolate come SUL le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a ml. 2,70;

- l) ~~ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 35 cm. di spessore, per certificazione energetica. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico- costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.~~

Nel caso di interventi dimensionati in termini volumetrici, la **di** SUL si calcola come quoziente tra il volume e il coefficiente di divisione = 3,5. si dovrà provvedere alla individuazione del volume virtuale (VV) del nuovo edificio.

Il volume virtuale (VV), da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione, è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per una altezza virtuale (Hv) considerata pari a ml. 3.00 per tutte le destinazioni d’uso.

~~I dimensionamenti in termini di SUL non escludono comunque la verifica degli interventi in termini di volume ai fini e per gli effetti dell'applicazione dell'art. 41 quinquies, comma 6, della legge n. 1150/1942.~~

Superficie coperta (Sc)

Di seguito viene definito il parametro della superficie coperta **(Sc)** da utilizzare in relazione a:

- interventi di nuova costruzione ed ampliamento previsti negli ambiti a destinazione produttiva;
- le aree per le quali tale parametro è previsto dalla specifica scheda progetto.

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, esclusi: i porticati non computati come superficie utile lorda, i balconi, le gronde, e gli oggetti ornamentali.

c.2) parametri per gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente

Relativamente agli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente questi dovranno essere attuati nel rispetto del volume legittimo secondo i parametri contenuti nel vigente regolamento edilizio. Qualora su detti manufatti siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali e volumetriche, quantificate in termini di SUL dalle presenti norme, questi potranno portare alla realizzazione di ampliamenti delle cubature esistenti, previa creazione di nuovi locali aventi altezze interne coincidenti con l’altezza dell’unità immobiliare interessata dall’ampliamento, comunque non superiori a ml 3,00.

ART. 14 MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

Art. 14 - Regole di uso e di intervento- Parametri e definizioni

1. Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3, della prima parte del Regolamento urbanistico e ai fini della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi, di cui al comma 1, lettera b) dell'articolo richiamato della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3 della seconda parte del Regolamento stesso, il Regolamento Urbanistico detta:

a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o in assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/05;

b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

a) Regole di uso

1) Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento stesso (art. 2, comma 3), e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, di cui alle lettere a), b) d) della seconda parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 4),

le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

2) La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 3), comporta di norma la conferma degli usi in atto.

3) Quando sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento Urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

b) Regole di intervento

4) Le regole di intervento si articolano:

- ai fini della gestione edilizia, secondo le categorie di conservazione e di trasformazione,
- ai fini della rilevanza operativa, secondo i livelli edilizio e urbanistico,
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo i criteri di compatibilità e di trasformabilità.

5) In assenza di indicazioni specifiche sono applicabili tutte le categorie edilizie ammesse nel contesto urbano, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza.

6) Qualora sia indicata una categoria di intervento, si intendono ammesse tutte quelle inferiori.

7) Le categorie d'intervento sono specificate e integrate nel Regolamento Edilizio comunale.

8) Gli interventi di conservazione e di trasformazione si riferiscono alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia e dal Regolamento Edilizio comunale, e sono:

- interventi di conservazione: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, come definiti dalla legislazione vigente e specificati e integrati dal vigente Regolamento Edilizio comunale;

- interventi di trasformazione: la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione, come definite dalla legislazione vigente e specificate e integrate dal vigente

Regolamento Edilizio comunale.

c) Parametri e definizioni

c.1) Parametri per gli interventi di trasformazione e nuova costruzione

Di seguito si definiscono i parametri da utilizzare esclusivamente per gli interventi di:

- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica previsti dalle schede progetto del presente RU;
- ristrutturazione urbanistica di ex edifici produttivi inclusi all'interno di ambiti a destinazione residenziale
- nuova costruzione nelle zone agricole a seguito di approvazione di P.A.M.A.A. ;
- ristrutturazione urbanistica, previsti dal punto 2 comma 5 e dal punto 4 comma 4 dell'articolo 70 del presente RU.
- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica negli ambiti a destinazione produttiva.

Superficie utile lorda (Sul)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc., al netto della superficie accessoria.

Superficie accessoria (Sa)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, avente funzioni di servizio.

Essa è costituita da:

a) balconi, e terrazze, aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato. Le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.

Balconi con aggetto superiore a ml 2,00 e logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;

b) porticati, pilotis e loggiati al piano terreno se asserviti ad uso pubblico;

c) porticati al piano terreno ad uso privato, quando non superino il 10% della superficie coperta di progetto, e con una superficie massima di mq 30 per l'intero edificio;

d) ~~I volumi tecnici, ossia quei volumi progettati e architettonicamente integrati ed armonizzati al resto dell'edificio, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici (che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio) quali i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la climatizzazione, (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), canne fumarie e di ventilazione, abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,00 ml.).~~

~~Per quanto riguarda le zone produttive si intendono volumi tecnici anche tutti quegli impianti o strutture di tipo particolare (quali silos, unità termoventilanti, ecc.) che sono posizionati esternamente e che non possono essere utilizzati autonomamente ma sono strettamente legati ed indispensabili al processo produttivo.~~

I volumi tecnici, ossia quei manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

La loro realizzazione non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico e deve rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie vigenti, con particolare riguardo al rispetto delle distanze dai confini, delle altezze e dei distacchi.

Nelle zone vincolate ai sensi della Parte terza "Beni Paesaggistici" del D. Lgs. 42/2004, i volumi tecnici concorrono alla determinazione della SUL.

e) androni ed altri vani ingresso condominiali aventi autonomia fisica e funzionale;

f) vani scala e vani ascensore condominiali.

La superficie del vano scala e del vano ascensore non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile lorda, in tutti gli altri casi.

Le proiezioni orizzontali delle scale interne ai vani abitabili sono parte della superficie utile lorda. Relativamente al vano scale, tale superficie dovrà essere inclusa nella SUL di ogni piano abitabile ad esclusione dell'ultimo piano.

Relativamente al vano degli ascensori, tale superficie dovrà essere computata esclusivamente una sola volta nella SUL dei locali abitabili;

g) piano seminterrato che non ecceda dalla superficie coperta (Sc) dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento ; , in tal caso è ammessa la realizzazione di una scala esterna di collegamento con le aree pertinenziali, a condizione che la rampa si sviluppi in aderenza al paramento murario dell'edificio con una larghezza massima di ml 1,00.

Piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale, che non ecceda dal perimetro dalla superficie coperta (Sc) dell'edificio fuori terra, sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento (ad eccezione di porzione del fronte di accesso alle autorimesse), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, purché l'altezza interna netta non superi superiore a m. 2,40 .

h) piano completamente interrato purché non eccedente la superficie coperta (Sc), con altezza interna netta non superiore a m. 2,40.

Piano completamente interrato destinato ad autorimessa pertinenziale, anche eccedente la superficie coperta (Sc), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, con altezza interna netta non superiore a m. 2,40 (Autorimesse con altezze maggiori sono escluse dal calcolo della Sul solo nei casi in cui la maggiore altezza si renda necessaria per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza). In tal caso per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente al di sotto della quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento, e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq.

Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;

Piano completamente interrato facente parte di edifici pubblici.

i) parcheggi coperti interrati, anche oltre il primo livello completamente interrato;

j) parcheggi coperti fuori terra (situati ai piani terra degli edifici), purché l'altezza interna netta non

superi m. 2,40 e purché non eccedente la superficie coperta (Sc), realizzati nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni.

Qualora in luogo di parcheggi coperti sia prevista la realizzazione di locali accessori, la superficie di questi non costituirà superficie accessoria ma SUL da computare al 50%;

Nei casi sopra descritti, con la realizzazione di detti locali, si addiverrà alla creazione di un piano dell'edificio che dovrà di fatto essere ammesso dalla scheda progetto di riferimento.

k) piani sottotetto o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate, aventi:

a) una altezza massima in gronda di 0,60 ml, misurata all'interno del sottotetto;

b) una inclinazione non superiore al 33%;

c) un'altezza media minore o uguale a ml. 2,40 riferita all'intero piano.

Sono comunque calcolate come SUL le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a ml. 2,70;

l) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico- costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nel caso di interventi dimensionati in termini di SUL si dovrà provvedere alla individuazione del volume virtuale (VV) del nuovo edificio.

Il volume virtuale (VV), da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione, è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per una altezza virtuale (Hv) considerata pari a ml. 3.00 per tutte le destinazioni d'uso.

Superficie coperta (Sc)

Di seguito viene definito il parametro della superficie coperta (Sc) da utilizzare in relazione a:

- interventi di nuova costruzione ed ampliamento previsti negli ambiti a destinazione produttiva;
- le aree per le quali tale parametro è previsto dalla specifica scheda progetto.

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, esclusi: i porticati non computati come superficie utile lorda, i balconi, le gronde, e gli oggetti ornamentali.

c.2) parametri per gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente

Relativamente agli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente questi dovranno essere attuati nel rispetto del volume legittimo secondo i parametri contenuti nel vigente regolamento edilizio.

Qualora su detti manufatti siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali e volumetriche, quantificate in termini di SUL dalle presenti norme, questi potranno portare alla realizzazione di ampliamenti delle cubature esistenti, previa creazione di nuovi locali aventi altezze interne coincidenti con l'altezza dell'unità immobiliare interessata dall'ampliamento, comunque non superiori a ml 3,00.

Volumi tecnici

Si definiscono volumi tecnici i manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell’edificio o dell’unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l’alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l’utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all’involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell’edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

La loro realizzazione non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell’insieme architettonico e deve rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie vigenti, con particolare riguardo al rispetto delle distanze dai confini, delle altezze e dei distacchi.

Nelle zone vincolate ai sensi della Parte terza “Beni Paesaggistici” del D. Lgs. 42/2004, i volumi tecnici concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume.