



Comune di Civitella Paganico



Paganico



Civitella Marittima



Pari



Casal di Pari

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito di accoglimento osservazioni

Il Sindaco:

Paolo Fratini

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Lara Faenzi

Progettista:

Arch. Lorenzo Mugnai

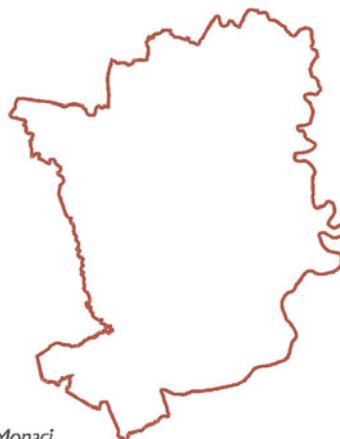
Consulenti:

Schedatura edifici territorio rurale
Indagine Geologica

Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica
Collaboratore

Arch. Rita Monaci
Geol. Massimo Marrocchesi

Arch. Fabio Mangiavacchi
Arch. Massimo Mangiavacchi



Aprile 2014

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI ORDINE GENERALE

Capo I - Validità, contenuti, attuazione del Regolamento Urbanistico

- Art. 1 - Ambito di applicazione, contenuti
- Art. 2 - Efficacia e validità
- Art. 3 - Elaborati costituenti il regolamento urbanistico
- Art. 4 - Attuazione
- Art. 5 - Perequazione
- Art. 6 - Edilizia residenziale sociale

Capo II – Valutazione e monitoraggio

- Art. 7 - Attività di valutazione
- Art. 8 - Monitoraggio e aggiornamento

TITOLO II – REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

Capo I – Definizioni e regole generali

- Art.9 - Definizioni
- Art.10 - Destinazione d'uso
- Art.11 - Cambio di destinazione d'uso
- Art.12 - Categorie degli interventi
- Art.13 - Frazionamenti e accorpamenti
- Art.14 - Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche e circoli ricreativi
- Art.15 - Manufatti condonati
- Art.16 - Opere pertinenziali – Piscine, Campi da tennis, Garage

Capo II – Invarianti e Disciplina di tutela ambientale e paesaggistica

- Art.17 - Le Invarianti strutturali
- Art.18 - Emergenze geologiche
- Art.19 - Aree boscate e formazioni arboree decorative (lineari o areali)
- Art.20 - Aree agricole storiche
- Art.21 - Coni di percezione visuale

Capo III – Disposizioni relative ai rischi territoriali

- Art. 22 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione delle aree ai fini idrogeomorfologici
- Art. 23 - Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela
- Art. 24 - Prescrizioni relative alla pericolosità geologica
- Art. 25 - Prescrizioni relative alla pericolosità idraulica
- Art. 26 - Prescrizioni relative alla pericolosità sismica
- Art. 27 - Aree soggette alle norme del Piano di Bacino Ombrone
- Art. 28 - Criteri di attribuzione delle classi di fattibilità, in funzione del tipo di intervento edilizio o urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata

TITOLO III – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I – Il Sistema Urbano

- Art. 29 - Ambiti urbani consolidati (**Zone A**)
- Art. 30 - Ambiti urbani da consolidare (**Zone B**)
- Art. 31 - Ambiti urbani da consolidare di tipo produttivo/artigianale (**Zone D**)
- Art. 32 - Ambiti urbani da trasformare (**Zone C**)
- Art. 33 - Ambiti urbani di matrice agricola (**Zone A1**)

Capo II- Interventi di addizione, completamento,riqualificazione e trasformazione degli assetti insediativi

- Art. 34 - Addizioni volumetriche
- Art. 35 - Aree di completamento CP
- Art. 36 - Aree di riqualificazione RQ
- Art. 37 - Aree di trasformazione Tr

Capo III – Il Territorio Rurale.

- Art. 38 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse
- Art. 39 - Classificazione tipologica e di valore degli edifici
- Art. 40 - Intervento ammessi su edifici ricadenti all'interno dei Nuclei rurali
- Art. 41 - Interventi su edifici sparsi nel Territorio rurale

- Art. 42 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali
Art. 43 - Modalità d'intervento
Art. 44 - Resedi rurali
Art. 45 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.
Art. 46 - Interventi di sistemazione ambientale
Art. 47 - Interventi di sistemazione ambientale previsti da P.A.P.M.A.A.
Art. 48 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.
Art. 49 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)
Art. 50 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)
Art. 51 - Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione
Art. 52 - Condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica e degli agricompegni
Art. 53 - Attività integrative
Art. 54 - Nuove costruzioni in zona agricola
Art. 55 - Nuove unità abitative rurali
Art. 56 - Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende
Art. 57 - Manufatti agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005
Art. 58 - Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005
Art. 59 - Manufatti agricoli precari stagionali di cui all'articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005
Art. 60 - Manufatti per agricoltura amatoriale e per autoconsumo di cui all'art. 41 c. 5 della Lr 1/2005
Art. 61 - Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici
Art. 62 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale
Art. 63 - Recinzioni
Art. 64 - Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio rurale
Art. 65 - Riqualificazione e recupero del degrado nell'Unità di Paesaggio 3.2 Collina degli Orzali
- Capo IV – Infrastrutture e attrezzature e dotazioni territoriali e Urbane**
- Art. 66 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati
Art. 67 - Parcheggi di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale
Art. 68 - Percorsi pedonali e ciclabili
Art. 69 - Elettrodotti
Art. 70 - Aree per impianti di distribuzione carburanti
Art. 71 – Verde urbano
Art. 72 - Attrezzature e servizi di interesse generale (zone F)
Art. 73 - Attrezzature e servizi di interesse comune

TITOLO IV – DISCIPLINE PER USI SPECIALI

- Art. 74 - Aree per strutture turistico-ricettive
Art. 75 - Aree per attività estrattive
Art. 76 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
Art. 77 - Risparmio energetico ed energia da fonti rinnovabili
Art. 78 - Impianti di radiocomunicazione
Art. 79 - Zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 80 - Edifici non cartografati e/o non schedati
Art. 81 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere, pianificazione pregressa
Art. 82 - Misure di salvaguardia

TITOLO VI – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO

Art. 83 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E.

Art. 83 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi Insediativi

Art. 84 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi di Paesaggio

TITOLO I - DISPOSIZIONI DI ORDINE GENERALE

Capo I - Validità, contenuti, attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 1 – Ambito di applicazione, contenuti

Il presente Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi dell' art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1 e costituisce atto di governo del territorio. Disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale in conformità a quanto previsto dal Piano Strutturale e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo territoriale comunale.

Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05 il Regolamento Urbanistico contiene:

- a)** La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
- b)** La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Regolamento Urbanistico inoltre approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale attraverso gli studi e le indagini di seguito riportate:

- l'aggiornamento della cartografia di base 1:2000 riferita ai centri urbani;
- l'aggiornamento della cartografia di base 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofocarta ricavata dal volo AGEA 2010)
- la schedatura e la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'analisi del tessuto urbano del capoluogo e delle frazioni;
- le indagini geologiche;
- la definizione ed aggiornamento del quadro dei vincoli.

Il quadro conoscitivo costituisce il supporto alla definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi .

Il presente RU contiene il perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285.

Il presente R.U. costituisce altresì la disciplina della localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 e seguenti della L.R.1/2005.

Art. 2 - Efficacia e validità

La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati di cui al comma 1, devono attuarsi in conformità al Piano Strutturale e nel rispetto delle invarianti strutturali.

Le previsioni del Regolamento urbanistico soggette a decadenza, ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della LR 1/05, sono le seguenti:

- a) gli interventi che si attuano tramite piani attuativi;
- b) le infrastrutture da realizzare e i vincoli espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n.327.

Le previsioni decadute possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico o con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico non preordinate obbligatoriamente all'esproprio sempreché non siano assoggettate a piano attuativo.

Art. 3 - Elaborati costituenti il regolamento urbanistico

Costituiscono il R.U. i seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede di progetto

Elaborati grafici:

-Vincoli sovraordinati - Tav. V1.1 - V1.2 - V1.3 - V1.4	1:10.000
-Beni e ambiti di tutela Tav. V2.1 - V2.2 - V2.3 - V2.4	1:10.000
-Disciplina del Territorio Rurale Tavv. E1 - E2 - E3 - E4 - E5 - E6 - E7 - E8 - E9 - E10 - E11- E12	1: 5.000
-Disciplina del Sistema Urbano Tavv. U1A - U1B - U2 - U3 - U4 - U5	1:2.000

Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale contenente Sintesi non tecnica
- Schede di Valutazione aree di trasformazione e riqualificazione

Allegati

A -Programma delle Barriere architettoniche: relazione, tavola Unica

B -Schedatura patrimonio edilizio esistente: sistema urbano

B.1 Tav. S1A-S1B-S2-S3-S4-S5 1:2000

B.2 Schede

C -Schedatura patrimonio edilizio esistente: edifici del territorio rurale

C.1 Tavv. R1 - R2 - R3 - R4 1:10000

C.2 Schede

C.3 Relazione metodologica

D – Variante di adeguamento al P.A.E.R.P.

Elaborati geologici:

- Relazione geologica generale

- Carta geologica e strutturale

Tavv. 1a - 1b - 1c - 1d

1:10.000

- Carta litologico-tecnica

Tavv. 2a - 2b - 2c - 2d

1:10.000

- Carta geomorfologica

Tavv. 3a - 3b - 3c - 3d

1:10.000

- Carta idrogeologica

Tav. 4

- Carta della pericolosità geologica

Tavv. 5a - 5b - 5c - 5d

1:10.000

- Carta della pericolosità idraulica

Tavv. 6a - 6b - 6c - 6d

1:10.000

- Carte della microzonazione e pericolosità sismica

Tavv. 7 contenute nell'Allegato 1

1:5.000

- Carta di adeguamento al P.A.I. Ombrone

Tavv. 8a - 8b - 8c - 8d

1:10.000

Art. 4 - Attuazione

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano nel rispetto delle vigenti norme in materia di governo del territorio mediante:

a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata redatti ed approvati secondo i criteri e le modalità stabilite al titolo V, capo IV della l.r. 1/2005 e s.m.i.;

b) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'art.42 della l.r. 1/2005 e s.m.i., con valore o meno di piano attuativo;

c) Interventi unitari convenzionati, con rilascio di permesso di costruire e sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

d) Interventi diretti previo specifico atto abilitativo;

Negli elaborati grafici di progetto e nelle suddette schede del presente RU sono indicati gli interventi ammessi in ciascuna zona e le modalità di attuazione previste. In assenza di specifiche indicazioni e ammesso l'intervento diretto di cui alla lettera d) del precedente comma.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal presente RU resta subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole degli Enti gestori dei servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica) con il quale si attesti la sostenibilità e compatibilità dell'intervento in rapporto alla rete esistente. In caso di necessità di potenziamento della rete i lavori e le opere occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

Art. 5 – Perequazione

Il RU utilizza la perequazione urbanistica di cui all'art.16 del regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della L.R.1/2005 e s.m.i.

E' posta a carico degli interventi che comportino nuovo impegno di suolo, nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.I. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente R.U. e dal vigente P.S. Ai fini di cui al precedente comma, il presente R.U. individua specifici comparti edificatori, normati da apposite schede progetto e schede di valutazione, ove le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti all'intero ambito individuato indipendentemente dalla indicata collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dalla scheda.

In ogni comparto sono ripartiti:

- a) le superfici utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritte;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali.

La realizzazione degli interventi inseriti nelle schede di trasformazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo o intervento diretto convenzionato come indicato nelle schede. E' sempre dovuto inoltre il reperimento degli standard ai sensi del D.I. 1444/1968, nella misura non inferiore a 18 mq/abitante.

In caso di intervento unitario convenzionato diretto le aree a standard previste dalla scheda di trasformazione non sono oggetto di scomputo degli oneri in quanto oggetto di perequazione compensativa.

Art. 6 – Edilizia residenziale sociale

Ai sensi dei commi 258 e 259 della finanziaria 2008, l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo da cedere gratuitamente al Comune anche in forma di alloggi a canoni concordati. Per la definizione di alloggio sociale si rinvia alla legislazione in materia (Decreto Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008).

Nel caso di alloggi sociali a canone concordato la proprietà rimarrà privata disciplinando la relativa convenzione le modalità di assegnazione e la durata del vincolo che non potrà essere superiore a 20 anni

L'edilizia di tipo sociale, quando prevista, è individuata all'interno degli ambiti di trasformazione regolamentati nelle apposite schede di progetto.

L'A.C. potrà decidere la vendita a prezzi concordati tramite la formazione di apposita graduatoria.

Della volumetria totale, prevista dal presente RU, destinata a edilizia sociale, i 2/3 sono destinati all'affitto agevolato e 1/3 alla vendita a prezzi concordati.

Le modalità di applicazione saranno specificate per le singole aree di trasformazione da stabilire con apposita convenzione.

I tagli dimensionali di tali alloggi saranno di norma medio-piccoli (45-65 mq.) salva diversa determinazione o richiesta dell'A.C.

Capo II – Valutazione e monitoraggio

Art. 7 - Attività di valutazione

Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica.

Gli interventi predisposti in attuazione del presente Regolamento urbanistico, che sono già stati oggetto di valutazione, che non modifichino i contenuti della relativa scheda normativa e di orientamento progettuale e che dimostrino esplicitamente di rispettare quanto contenuto nella relativa scheda di valutazione nonché le regole prescrittive contenute nelle presenti Norme, non devono ripetere le attività di valutazione; tuttavia, fra i loro elaborati, vi devono essere elaborati illustrativi al fine di dimostrare:

- a. il rispetto delle regole di conservazione delle invarianti strutturali, il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme in tutti i Titoli e Capi ove queste sono collocate in ragione delle risorse alle quali si riferiscono
- b. la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti:

- la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;
- l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione;
- la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
- la compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

Art. 8 – Monitoraggio e aggiornamento

Le attività di monitoraggio permettono di verificare l'efficacia delle azioni programmate, il soddisfacimento degli obiettivi ambientali, le criticità emerse eventualmente in fase attuativa di quanto disposto dal presente RUC, sì da permettere al Comune di mettere in opera adeguate misure correttive.

Fa parte dell'attività di monitoraggio la specifica verifica dimensionale della capacità di carico sopportabile dal territorio nella progressiva attuazione del presente Regolamento urbanistico, con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici.

Per quest'ultima, il Comune attiva una apposita banca dati, nella quale confluiscono:

- numero di alloggi autorizzati, e relativa superficie utile lorda, suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione;
- superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
- numero di interventi e relative destinazioni, richiesti e autorizzati negli ambiti dei centri storici;
- numero di interventi, pubblici e privati, per la realizzazione di spazi pubblici, attrezzature collettive, infrastrutture per la mobilità lenta, e relative specifiche funzionali e localizzazioni;
- numero, localizzazione e destinazioni degli edifici rurali oggetto delle deruralizzazioni;
- numero, localizzazione e destinazioni degli alloggi derivanti da recupero nelle UTOE e nei sistemi insediativi;
- superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati.

A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il RUC, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al RUC previgente o di un nuovo RUC. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

Eventuali chiarimenti o interpretazioni delle presenti Norme dovranno essere adottati dal Responsabile del Servizio competente con provvedimento espresso ed essere resi disponibili on line per la consultazione.

Capo I - Definizioni e regole generali

Art. 9 - Definizioni

1. Superficie utile lorda (Sul):

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive dei seguenti elementi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A al Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi del successivo articolo.

2. Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le superfici non residenziali o accessorie come di seguito definite.

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di

relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad 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;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza

interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

3. Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esempio di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Il presente Regolamento Urbanistico considera le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi di sostituzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi diretti e i Piani attuativi devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Le schede di intervento, allegare alle presenti Norme, indicano caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da rendere coerente ogni intervento con i caratteri del tessuto urbanistico entro il quale è previsto. A tal fine sono di seguito individuati tipi edilizi ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi per la progettazione edilizia.

La progettazione edilizia potrà interpretare liberamente i capisaldi delle tipologie, dimostrando e motivando esplicitamente, e con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i loro impatti positivi, migliori di quelli ottenuti con l'applicazione delle regole tipologiche tradizionali di seguito descritte.

3.1 Villino isolato

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di uno o due piani abitabili; comprende eventuale interrato/seminterrato non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

Il villino comprende, in genere, 1 o 2 alloggi ma può arrivare fino a 4 di piccolo taglio .

I garage possono trovare posto nell'interrato/seminterrato, non abitabile.

3.2 Schiera

Edificio residenziale che occupa tutta la larghezza del lotto con pertinenza a giardino sul retro ed eventualmente anche sul fronte, fino a due piani abitabili; comprende eventuale interrato/seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

Il villino a schiera può essere costituito da uno o due alloggi.

Gli edifici si presentano in forma aggregata a formare un fronte continuo a filo strada o arretrato in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà; in caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere uguale per tutta l'estensione dell'aggregazione. Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno presenta tre lati liberi; in questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

3.3 Palazzina

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e centrale e altezza fino a tre piani, compreso il piano terra, di norma riservato ad accessori degli alloggi: garage, cantine, porticati, ecc., salvo diversa destinazione d'uso indicata negli elaborati grafici e nelle disposizioni normative o progettuali.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

Art. 10 – Destinazioni d'uso

Il Regolamento Urbanistico individua per singoli ambiti le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili. Detta individuazione equivale a Disciplina della localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 e seguenti della L.R.1/2005.

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni secondo le categorie così come individuate dall'art. 59 della LRT n. 1/2005.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, che non devono considerarsi esaustive. Tuttavia, diverse e ulteriori definizioni, contenute in atti e regolamenti comunali di settore, devono rapportarsi, per coerenza, con quelle che seguono.

1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico ricettiva di case appartamenti vacanza, di affittacamere e bed and breakfast.

2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Nelle sottosezioni industriali e artigianali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, integrate o limitate dalle norme previste per ogni singolo tessuto:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc.)
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
- spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.

3. COMMERCIALE

Alimentare

- media struttura di vendita
- esercizi di vicinato

Non alimentare

- media struttura di vendita
- esercizi di vicinato
- farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali ..
- esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli
- somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc), nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc).
- luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- distributori di carburante.
- mercati

4. TURISTICO-RICETTIVA

- albergo, albergo diffuso, motel, locande di campagna con ospitalità non superiore a 50 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate;
- campeggi

5. DIREZIONALE

Comprende: Servizi professionali e imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione.

6. DI SERVIZIO

Gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage

- parcheggi
- verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
- istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc.
- servizi religiosi e luoghi di culto
- strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.
- attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, ecc.
- impianti sportivi regolamentari
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero

- servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, ecc
- uffici di informazione turistica; sedi di partiti e associazioni, autoscuole, imprese di pulizia, ecc.
- servizi per gli animali: canili, gattili e simili
- 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.)
- cimiteri

7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- commerciale all'ingrosso
- magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiana, riparazione, manutenzione e lavaggio

8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Vi rientrano anche:

- a) le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto all'interno dell'azienda;
- b) le attività turistico-ricettive consentite dalle presenti norme.
- c) impianti di produzione di energia rinnovabile.

Art. 11 - Cambio di destinazione d'uso Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalle presenti norme.

Fermo restando che il mutamento della destinazione d'uso è ammissibile solo se espressamente previsto dalla regolamentazione del tessuto di appartenenza o comunque da specifica norma del presente RU, si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 30% della superficie utile lorda dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.

Nei tessuti consolidati del sistema urbano è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con uso in atto o con destinazione diversa da quella residenziale nei limiti del dimensionamento massimo stabilito dal presente R.U.

Il cambio di destinazione d'uso è pertanto sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi.

E' obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati.

Qualora non sia possibile reperire le dotazioni di parcheggi sarà data la possibilità di monetizzarli secondo le modalità che saranno stabilite nel Regolamento Edilizio.

Sono fatti salvi gli usi in atto purché questi risultino essere autorizzati e derivino da provvedimento formati o rilasciati dalla pubblica Amministrazione. In assenza di tali atti, è comunque possibile comprovare la legittimità della destinazione in essere sulla base di ogni elemento utile che tuttavia sarà valutato da parte della Pubblica Amministrazione

Art. 12 – Categorie degli interventi

1. Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a 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.

A titolo esemplificativo tali interventi comprendono:

- a. le tinteggiature;
- b. la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- c. la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere;
- d. la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre, con altri aventi materiali e tipologie uguali;
- e. la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, qualora gli stessi risultino congrui al contesto di intervento, e tecniche di posa in opera tradizionali;

- f. la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi;
- g. la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
- h. la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno;
- i. il rifacimento degli intonaci interni, la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la posa o sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici;
- l. il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.) e la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne.

2. Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o a quelle verticali avente carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

A titolo esemplificativo tali interventi comprendono:

- a. gli interventi che introducono modificazioni ai materiali, alle tipologie o alle tinteggiature esistenti, quali la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente purché integrabili e capaci di indurre percezione positiva;
- b. parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne;
- c. l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie;
- d. eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a interventi di adeguamento impiantistico e igienico sanitario, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate;
- e. parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne;
- f. parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali interne (architravi, solai, volte) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- g. demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- h. destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e ad impianti tecnici.

3. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Esse comprendono:

- a. il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari, anche con limitate modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b. la realizzazione di nuove aperture purché non venga danneggiata la grammatica compositiva del prospetto, unicamente su fronti secondari e interni purché non si danneggi il rapporto tra il prospetto e lo spazio libero su cui esso si affaccia;
- c. l'eventuale realizzazione di un solo lucernario per ogni edificio, esclusivamente al fine di consentire l'accesso in copertura ove ciò non sia già possibile per altre aperture esistenti;
- d. il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- e. la sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non indurre percezione del cambiamento, e comunque entro i 15 cm, a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela e che siano correlate ad esigenze di adeguamento strutturale;
- f. la realizzazione di soppalchi con struttura a vista leggera e non invasiva;

- g. la sostituzione di parti crollate o demolite, anche con componenti architettoniche di segno e immagine contemporanei;
- h. il ripristino tipologico, ossia la ricostruzione di parti crollate e demolite che possano essere documentate o rappresentate per analogia con altri edifici o unità tipologiche della stessa epoca e originaria concezione culturale e architettonica;
- i. la riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
- j. modifiche o incrementi dei collegamenti interni, tali da non danneggiare l'impianto funzionale architettonico;
- k. eventuali aperture nelle pareti interne;
- l. il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo, tramite interventi per loro natura e materiali reversibili, e comunque coerenti e armonici con i valori dell'edificio, ivi compresi la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti e l'inserimento di nuovi e diversi, verticali e orizzontali anche in forma di soppalcatura, che può comportare aumento di superficie utile, subordinatamente alla redazione di apposite elaborazioni e rilievi che documentino lo stato degli ambienti interni, e dietro valutazione positiva di dette elaborazioni da parte degli organi comunali competenti;
- m. la realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici;
- n. l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

L'eventuale apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvi, anche in caso di materiali e forme contemporanee.

4. Ristrutturazione Edilizia

Il presente Regolamento Urbanistico articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, **r1**, **r2**, **r3**, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

Tali interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti e i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale;

4.1. Ristrutturazione Edilizia r1

interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, con eventuale cambio della destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie utile, né alterazioni strutturali se non per comprovate motivazioni di tipo statico e per la sicurezza delle persone.

E' compreso:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici utili, con possibilità di modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- il recupero dei sottotetti e la relativa realizzazione di collegamenti verticali, purché in volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della LR 5/2010, ed esclusivamente a servizio delle unità immobiliari esistenti. Tale recupero non deve comportare modifiche alla linea di colmo.

E' ammessa la realizzazione di aperture in falda (lucernari) limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno ed a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio.

Non sono di norma ammesse nuove aperture esterne sulle facciate né l'ampliamento di quelle esistenti, fatta eccezione per l'apertura di forature laddove venga ricostruito un assetto compositivo coerente con l'assetto originario dell'edificio, quali ad esempio la simmetria, l'allineamento, la partitura, ecc. sempreché i singoli tessuti lo consentano.

E' vietata la realizzazione di balconi, terrazze in aggetto, scale esterne e terrazze a tasca .

Devono altresì essere garantite idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici.

4.2. Ristrutturazione Edilizia r2

comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso.

Sono ammessi:

- le opere della categoria r1;
- incrementi di superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti quando non di pregio, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80 in gronda, al fine di renderlo abitabile. E' ammessa la realizzazione di aperture in falda (lucernari) preferibilmente nelle parti che prospettano verso l'interno ed a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio.
- costruzione di servizi igienici, qualora carenti, e di piccoli vani tecnici in ampliamento della volumetria esistente;
- addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge e tettoie esistenti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Nei tessuti consolidati è comunque vietato il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, la chiusura di porticati, logge e tettoie esistenti. In essi la realizzazione di scale esterne è ammessa solo quando queste risultino un elemento architettonico caratteristico della tipologia dell'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.

Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e opere limitate di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati.

4.3. Ristrutturazione Edilizia r3

interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni con eventuale cambio della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio.

Sono comprese

- Le opere della categoria r2;
- La demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione nella stessa quantità o anche inferiore anche in diversa collocazione nel lotto di pertinenza.
- Le addizioni funzionali di cui al punto 4.5 senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso. Non è ammesso il frazionamento per almeno dieci anni dal rilascio dell'attestazione di abitabilità. A tal fine deve essere stipulato un apposito atto d'obbligo.
- Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi.

4.5. Addizioni funzionali

Si definiscono "addizioni funzionali" gli ampliamenti volumetrici compresi nella categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia finalizzati al miglior utilizzo e alla riqualificazione architettonica degli organismi edilizi esistenti nel rispetto delle seguenti limitazioni e condizioni:

- gli incrementi volumetrici non possono, in nessun caso, determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio né comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari e/o la variazione della destinazione d'uso dell'organismo edilizio a cui sono aggregati;
- i nuovi elementi aggiunti devono essere collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio esistente e non possono essere utilizzati separatamente né avere autonoma destinazione;
- gli ampliamenti non possono superare il 20% del volume e comunque non possono superare mq. 25 per destinazione residenziale, commerciale e turistico-ricettiva e mq. 75 per destinazione artigianale;

- sono consentiti esclusivamente ampliamenti funzionali “una tantum” perciò l’organismo edilizio oggetto dell’intervento non deve essere già stato interessato in precedenza da interventi dello stesso tipo, né può esserlo in futuro;

- devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati nonché l’altezza massima prevista per le aree oggetto dell’intervento. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non attingono dal dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

5. Addizioni volumetriche

Interventi di ampliamento diversi dalle addizioni funzionali, e quindi non ricompresi nella ristrutturazione edilizia, comprensivi di sopraelevazione (▲), ampliamento(●), demolizione/ricostruzione con aggravio di carico urbanistico(■).

L’intervento non è cumulabile con gli interventi di addizione funzionale.

Il progetto dovrà essere contestualizzato al tessuto di appartenenza e relazionato agli immobili adiacenti. Nel caso di presenza di immobili condonati posti all’interno del lotto o dell’area di pertinenza, l’ampliamento dovrà prevedere prioritariamente la demolizione e l’utilizzo della volumetria di detti manufatti .

Nel caso di sopraelevazione dei fabbricati è ammesso un ampliamento di altezza massima di ml 3,50.

Dovrà essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati nella misura minima di un posto auto per ogni nuova unità abitativa residenziale o per ogni camera o unità in caso di struttura ricettiva, da realizzarsi all’interno del corpo di fabbrica ove possibile, o all’interno del lotto. Per le destinazioni commerciali deve essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi di cui all’art. 67 del presente RU; per le destinazioni diverse dalla residenziale e commerciale dovranno essere garantiti i parcheggi richiesti dalla L. 122/89, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

Gli ampliamenti debbono essere finalizzati a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità, adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

6. Sostituzione edilizia

Interventi comprensivi di opere di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con diversa articolazione, collocazione e destinazione d’uso, senza interventi sulle opere di urbanizzazione.

Gli interventi devono rispettare i preesistenti parametri urbanistici.

Gli interventi devono riguardare un unico fabbricato o organismo edilizio; nei casi in cui tali interventi siano estesi a più fabbricati o organismi edilizi facenti parte di aggregati, nuclei edilizi o compresi all’interno di tessuti urbani, gli stessi si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica;

La sostituzione edilizia è ammissibile a condizione che l’area sia dotata o dotabile, con interventi da eseguire (a carico del privato) esclusivamente all’interno del lotto ove viene realizzato l’intervento, delle opere di urbanizzazione essenziali, quali l’accesso alla viabilità pubblica o di uso pubblico, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue.

7. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, comprendono sia la demolizione con ricostruzione che la demolizione senza ricostruzione degli edifici o di parte di essi non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l’insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Nella ristrutturazione urbanistica sono comprese opere di modifica dei tipi edilizi, della suddivisione dei lotti, del rapporto tra spazio pubblico e privato, modifica dei tracciati stradali, modifica del rapporto tra spazi edificati e non, demolizione totale senza ricostruzione.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati per destinazione diversa da quella prevista, prima dell’attuazione dell’intervento di ristrutturazione sono ammesse opere fino alla ristrutturazione r1.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono indicati dalle apposite Schede progetto o direttamente nell’elaborato grafico (tavv.1:2.000) .

9. Nuova edificazione

Sono interventi di nuova edificazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere da b) ad h) dell’art.78 ed all’art.79 della L.R.1/2005 individuati negli elaborati grafici e nelle schede di progetto del RU.

Art. 13 - Frazionamenti e accorpamenti

Il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti, compatibilmente con la categoria di intervento dell'immobile e con il tessuto di appartenenza, è ammesso alle seguenti condizioni:

Sistema Urbano:

- la superficie utile lorda minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di 45 mq per alloggio per interventi negli ambiti consolidati, e 60 mq per alloggio in tutti gli altri ambiti.
- deve essere garantito il reperimento di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

Negli ambiti consolidati, in caso di impossibilità di reperimento di tutti o alcuni dei posti auto richiesti per condizioni morfologiche del terreno o in oggettiva mancanza di aree pertinenziali, i posti auto necessari potranno essere monetizzati secondo un Regolamento specifico da predisporre da parte dell'Amministrazione.

Sistema RURALE

- la superficie utile lorda minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento o derivanti dal riuso a fini abitativi di annessi agricoli non può essere minore di mq. 60.
- deve essere garantito il reperimento di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

Nuclei rurali

- la superficie utile lorda minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di 45 mq per alloggio e la superficie utile lorda massima non può superare i 100 mq per alloggio.
- deve essere garantito il reperimento di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

In tutto il territorio comunale sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

Art. 14 - Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche e circoli ricreativi

Sono ammesse strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, per le attività di somministrazione e turistico-ricettive, stagionali o legate ad un determinato periodo di attività, previa acquisizione del parere dell'A.C.. Dette strutture tuttavia non devono arrecare un danneggiamento delle opere pubbliche o degli spazi pubblici, né comportare una limitazione rilevante alla funzionalità di spazi pubblici. Ove interessino aree di proprietà comunale dovrà essere acquisita specifica autorizzazione.

Esse saranno autorizzate solo a condizione che siano realizzate con materiali e forme omogenee al contesto e a condizione che siano rimosse alla cessazione del periodo concesso o che siano rimosse e rimontate secondo la stagionalità richiesta.

Tali strutture devono apportare un miglioramento funzionale e di immagine tanto all'attività economica di cui sono pertinenza quanto allo spazio pubblico su cui si affacciano o che occupano senza danneggiarne la funzionalità e il decoro.

Le dimensioni e le tipologie di tali strutture potranno essere stabilite dal Regolamento Edilizio.

In assenza di tali indicazioni devono essere rispettate le regole di cui al successivo comma; le dimensioni necessarie dovranno essere dimostrate dal progetto.

Tali strutture non sono computate né nelle superfici coperte né nella volumetria dell'edificio a cui si applicano, nuovo o esistente.

I materiali dovranno essere tali da garantire il miglior inserimento nel contesto, e per le intelaiature saranno da preferire legno, ferro, o materiali diversi, le cui tecniche di produzione e manutenzione ne permettano percezione analoga ai materiali tradizionali sopracitati; per i tamponamenti saranno da preferire tendaggi in fibre naturali o schermature lignee non piene.

Il progetto dovrà contenere le specifiche costruttive e la restituzione visiva della realizzazione, e un atto d'obbligo che dovrà essere accompagnato da apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'ottemperanza del ripristino dello stato dei luoghi (e pari all'importo dei costi di ripristino maggiorati del 50%) contestualmente alla presentazione della richiesta. La firma, la polizza e trascrizione dell'atto e condizione vincolante per il rilascio e validità del titolo abilitativo.

Nel caso in cui tali strutture siano installate stagionalmente l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della LR 1/2005.

Nel caso in cui tali strutture siano installate a servizio permanente dell'attività principale l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art 78 comma 1 lett b). Esse tuttavia dovranno essere smontate alla cessazione dell'attività principale e non costituiscono in nessun caso volume trasformabile.

La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato ed al cessare dell'attività cui sono a servizio costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi

Per i circoli ricreativi è consentita l'installazione di strutture temporanee, legate al permanere dell'attività aggregativa e sociale.

Art. 15 - Manufatti condonati

Sui manufatti legittimati per effetto del condono edilizio, ai fini della loro funzionalità e della riqualificazione del contesto in cui i medesimi si trovano, sono ammessi gli interventi di addizione funzionale volti a permettere un migliore utilizzo in base alla destinazione d'uso legittimata dal titolo abilitativo rilasciato a sanatoria, quali il raggiungimento dell'altezza minima adeguata alla funzione, mutamenti dei prospetti relativamente alle aperture ove funzionali al rispetto della ventilazione e della illuminazione, adeguamenti alla normativa antisismica, interventi di consolidamento, rifacimenti degli intonaci e coloriture, sostituzione di materiali non idonei con altri di miglior qualità costruttiva e visiva, adeguamento degli spazi di parcheggio.

Art. 16 – Opere pertinenziali: Piscine, Campi da tennis, Garage

Per piscine, campi da tennis e simili opere per pratiche pertinenziali sportive e ludiche ad uso privato e a carattere pertinenziale dell'edificio o complesso principale, valgono le seguenti norme:

- le opere devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina può discostarsi di oltre 30 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se poste in territorio rurale, si devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario quali muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per eventuali schermature a verde e piantumazioni si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili;
- il progetto deve contenere il rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'opera.

E' consentita la realizzazione di una sola opera di corredo per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Sono da considerarsi complessi edilizi unitari:

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

Piscine

E' ammessa, con le limitazioni indicate ai precedenti commi del presente articolo, la realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, residenze private sia agricole che civili abitazioni, quando ricorrano le seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti
- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie minori
- sia dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo
- sia dimostrata la fattibilità idrogeologica con specifica perizia geologica con valutazione degli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno
- non siano superate le dimensioni massime di mq. 200 per le piscine pertinenziali ad attività turistico ricettive e di mq. 80 per le piscine pertinenziali alle residenze private;
- l'ubicazione, nonché la forma delle vasche, dovranno essere scelti con l'obiettivo di arrecare il minore impatto visivo possibile, evitando o contenendo sbancamenti, riporti, collocazione in punti di crinale o emergenti, salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione, prevedendo forme e materiali adeguati al contesto paesaggistico e ambientale con esclusione di elementi standardizzati.
- le acque dovranno defluire tramite adeguato impianto di smaltimento.
- nei casi di versanti in pendenza i muri a retta a valle della piscina non dovranno superare l'altezza di 120 cm.
- le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali pietra naturale e simili, cotto, manto erboso;
- macchinari e accessori siano interrati e completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati;

- l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata.

Sono ammesse anche piscine naturalizzate o biopiscine, se compatibili con la morfologia del terreno.

Al di fuori dei centri abitati l'installazione dovrà essere subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio ed alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi nel rispetto delle direttive di cui agli artt. ARTT. 24 e 25 del P.I.T.

Non è consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette (ARPA, AREP, SIC E SIR);
- aree boscate;
- aree agricole storiche;
- riserve naturali;
- aree archeologiche.

Campi da tennis – campi polivalenti

E' ammessa, con le limitazioni indicate ai precedenti commi del presente articolo, la realizzazione di campi da tennis campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto ecc. ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, alle seguenti condizioni:

- non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alla morfologia delle giaciture dei suoli preesistenti
- non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno
- non siano realizzati locali accessori
- le recinzioni delle strutture siano schermate con siepi composte da specie caratteristiche che dovranno essere precisate nella relazione progettuale;

L'installazione dovrà essere subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio ed alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi nel rispetto delle direttive di cui agli artt. ARTT. 24 e 25 del P.I.T.

Non è consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette (ARPA, AREP, SIC E SIR);
- aree boscate;
- aree agricole storiche;
- riserve naturali;
- aree archeologiche.

Garage

- Zona urbana

Ad eccezione che negli ambiti consolidati è ammessa la realizzazione di garage privati tramite nuova costruzione di piani interrati nel lotto di pertinenza.

E' inoltre ammesso, quando compatibile con la categoria d'intervento e il valore dell'immobile, l'utilizzo sia dei piani terra che dei piani interrati e seminterrati anche tramite mutamento di destinazione d'uso.

-Territorio rurale

Fermo restando che nel territorio rurale non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate diverse dai casi sotto descritti né di alcuno degli interventi di cui al Titolo III della Legge 24.03.1989, n. 122, gli spazi per la sosta e la protezione dei veicoli possono essere realizzati nelle pertinenze degli edifici con superficie utile lorda di mq. 20,00 per ogni unità abitativa, profondità massima ml. 6,00, realizzate con strutture leggere in legno o ferro e potranno essere coperte con pannelli solari e/o fotovoltaici.

Nel caso di attività agrituristiche e/o attività ricettive di carattere professionale con ricettività prevalentemente in camere, è ammissibile la realizzazione delle suddette strutture nel limite di mq. 20 di superficie utile lorda ogni 4 posti letto.

Altre opere pertinenziali

Le opere pertinenziali finalizzate all'esercizio di attività sportive e ricreative che non comportano realizzazione di strutture fuori terra e impermeabilizzazione dei suoli, sono sempre ammissibili.

Capo II – Invarianti e Disciplina di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 17 - Le Invarianti strutturali

Il Piano Strutturale individua elementi di invarianza fisica, elementi di invarianza prestazionale ed elementi di invarianza culturale e sociale.

Elementi di invarianza fisica:

- Apparato edificato

- ✓ i centri storici
- ✓ i fabbricati di interesse storico, architettonico, tipologico
- ✓ la viabilità storica e di interesse paesistico

- Apparato naturalistico

- ✓ ARPA
- ✓ Area di tutela paesistica delle strutture urbane
- ✓ i siti di importanza regionale (SIR)
- ✓ il reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale
- ✓ le emergenze geologiche
- ✓ i crinali ed i coni di percezione visuale
- ✓ i corridoi biologici
- ✓ i boschi di rilevanza vegetazionale e le formazioni arboree decorative (lineari o areali)
- ✓ le aree agricole storiche
- ✓ le riserve naturali

Elementi di invarianza prestazionale:

- Per il territorio edificato

- Per il territorio rurale

Elementi di invarianza culturale e sociale:

- Gli usi civici

- Le manifestazioni tradizionali: la sagra della granocchia, la sagra della salsiccia, la sagra del porcino, la sagra dell'alta maremma

Gli interventi di trasformazione del territorio ammessi dal presente RU non devono ridurre in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela.

Dovranno essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con detta tutela.

Le invarianti strutturali sono state individuate nella Tav.11.1.1, 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4, 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4 del PS.

Il Regolamento Urbanistico le conferma disciplinando per alcune i livelli di tutela, così come previsto dal P.S. (emergenze geologiche, i boschi e le formazioni arboree decorative, aree agricole storiche), nonché individua i coni di percezione visuale e ne precisa le disposizioni di tutela, come previsto all'art. 29.12 del P.S..

Nel caso non fossero presenti ulteriori norme relative alla tutela delle invarianti in oggetto, vale la disciplina prevista per esse dal PS.

Art 18 – Emergenze geologiche

Nel territorio di Civitella Paganico il Piano Strutturale ha individuato il solo geotipo delle miniere di Pietratonda

Ha inoltre individuato n.3 geositi indicati nel PTC della Provincia di Grosseto – approfondimento del quadro conoscitivo – art. 10 c. 13 delle norme e precisamente: n° 12 MALFI; n° 13 FORMAZIONE DI CIVITELLA; n° 14 PIETRATONDA

Le emergenze geologiche saranno tutelate, a fini di conservazione e recupero, con specifico riferimento al contesto naturale e ambientale; sarà comunque garantita l'accessibilità necessaria alla valorizzazione didattico-scientifica e turistica del sito.

Per le emergenze geologiche segnalate per il loro particolare valore scenico e paesaggistico si eviterà l'occultamento rispetto ai principali coni di intercettazione visiva e saranno evitati interventi radicali di trasformazione della morfologia e degli aspetti geo-paesaggistici.

In linea generale si perseguirà l'obiettivo di mantenere i calanchi secondo le loro dinamiche naturali, ad eccezione dei casi dove i processi di erosione minacciano attività, insediamenti ed infrastrutture. Per le emergenze geologiche che riguardino antiche aree minerarie dismesse la disciplina di tutela sarà temperata alle esigenze dei progetti di bonifica ambientale delle aree.

Art 19 - Aree boscate e formazioni arboree decorative (lineari o areali)

Le aree boscate, così come definite dall'art. 3 della Legge regionale 21.03.2000, n. 39 "Legge forestale della Toscana" e successive modificazioni, costituiscono invariante strutturale per il paesaggio e per l'ambiente.

Qualora, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione attuale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione che dimostri il reale stato di fatto dei terreni. L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Nelle Aree Boscate sono ammesse:

- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti.

I proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce ecc. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite.

E' vietata in genere la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche.

Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

E' vietato trasformare i boschi in altra qualità di coltura, salvo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Negli interventi forestali di rimboscamento si dovranno privilegiare i processi di rinaturalizzazione favorendo la colonizzazione dei suoli forestali da parte delle specie autoctone.

Nei rimboschimenti compensativi, si perseguiranno i seguenti obiettivi:

- in tutti i casi di trasformazione del bosco, si dovrà prevedere un rimboscamento mediante la redazione di un Piano di Coltura e Conservazione;
- qualora si tratti di opere pubbliche, il progetto dovrà essere integrato con la previsione dettagliata degli interventi compensativi;
- nei rimboschimenti, si dovrà privilegiare l'impianto di specie tipiche dei luoghi;
- nel caso che il soggetto obbligato sia proprietario di altri terreni disponibili, il rimboscamento dovrà essere localizzato su questi ultimi in un ambito di sua scelta, preferibilmente senza soluzione di continuità; in alternativa lo stesso soggetto può sottoporre proposte equipollenti;
- Il soggetto obbligato dovrà impegnarsi ad assicurare per almeno 10 anni l'attecchimento del nuovo impianto;
- qualora il disboscamento da compensare sia contenuto entro le 10 piante o i mq 250 c.a. di superficie forestale, il soggetto obbligato è tenuto al pagamento di un'indennità in alternativa al rimboscamento pari ad € 200,00 al mq. di superficie;

i relativi proventi saranno comunque reinvestiti in interventi compensativi.

Fatti salvi i termini legislativi vigenti, dovrà essere privilegiata, nel caso di rimboschimenti compensativi per superfici fino a 5 ettari, la localizzazione degli stessi entro gli ambiti comunali nei quali il disboscamento è richiesto. Analogamente, per superfici superiori a 5 ettari, saranno favorite localizzazioni di rimboscamento in ambito limitrofo (anche se esterno al perimetro comunale) alla zona interessata o, in alternativa, in aree comunque comprese nel territorio provinciale.

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali attraverso:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, mantenimento e ripristino delle aree boschive:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Qualora, per interventi ammessi dal presente RU, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate.

Art. 20 – Aree agricole storiche

Sono aree che presentano particolari sistemazioni agrarie dei terreni riferibili ad azioni intervenute in epoca antecedente alla Riforma Fondiaria, ambiti di pregio vegetazionale sensibili da un punto di vista paesistico e/o interessati da rapporti di intervisibilità meritevoli di tutela e conservazione

Nelle aree agricole storiche è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, annessi temporanei e/o manufatti precari

E' vietato modificare:

- le tipologie edilizie esistenti
- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie
- le alberature segnaletiche
- le preesistenze alberate (filari di cipressi, oliveti storici, sugherete) che caratterizzano l'aspetto del paesaggio agrario
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale

Art. 21 – Coni di percezione visuale

Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree dovranno essere corredati di uno studio ambientale che ne dimostri l'ottimale localizzazione assicurando il mantenimento del valore paesaggistico d'insieme. A tal fine l'intervento edificatorio dovrà essere studiato con particolare cura per quanto concerne l'altezza, la proporzione tra pieni e vuoti e la sistemazione degli spazi pertinenziali .

Dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- il nuovo intervento non dovrà costituire un fronte lineare continuo;
- l'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare la quota della viabilità di crinale quando esistente;
- Il progetto dovrà tener conto del contesto preesistente tramite apposita foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale) che dimostri il miglior inserimento paesaggistico;
- nelle aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere utilizzate specie vegetali caratteristiche dell'area; non dovranno essere utilizzate specie arboree che costituiscano ostacolo alle visuali percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici.

Il progetto sarà sottoposto al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Capo III - – Disposizioni relative ai rischi territoriali

Art. 22 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione delle aree ai fini idrogeomorfologici

In riferimento alle trasformazioni di porzioni di territorio, alla luce della cartografia geologica allegata al R.U, preventivamente dovrà essere valutata la presenza di:

- fenomeni di instabilità dei versanti (Aree G3 e G4 di pericolosità geomorfologica)

- fenomeni di amplificazione sismica (Aree S3 e S4 di pericolosità sismica)
- fenomeni di rischio idraulico (Aree I3 e I4 di pericolosità idraulica)
- vulnerabilità dei terreni all'inquinamento (Classe di vulnerabilità alta)

In ordine ai menzionati rischi territoriali, il Regolamento Urbanistico e le sue eventuali varianti devono adottare, specifiche metodologie d'intervento atte ad eliminare o ridurre sensibilmente gli interventi strutturali e le trasformazioni territoriali in queste aree, come indicato nei successivi articoli

Art. 23 - Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela

Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali.

In particolare nella carta della vulnerabilità allegata al P.S (Tavv. 5 a-b-c-d-) il territorio comunale viene suddiviso in 4 classi:

- Classe 1 pericolosità irrilevante (CORRISPONDENTE ALLA CLASSE BB – carta vulnerabilità PS)
- Classe 2 pericolosità bassa (CORRISPONDENTE ALLA CLASSE B carta vulnerabilità PS)
- Classe 3 pericolosità media (CORRISPONDENTE ALLE CLASSI MA-MB carta vulnerabilità PS)
- Classe 4 pericolosità alta (CORRISPONDENTE ALLE CLASSI A-E carta vulnerabilità PS)

In particolare nelle aree a pericolosità alta (Classe 4) sono da ritenersi incompatibili:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria
- Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99.

Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore

Art. 24 Prescrizioni relative alla pericolosità geologica

Nella cartografia geologica redatta ai sensi della DPGR 53r/2011 ed allegata al Reg.Urb.il territorio comunale viene suddiviso in 3 classi:

- Classe 2 Aree a pericolosità geologica media (G2)
- Classe 3 Aree a pericolosità geologica elevata (G3)
- Classe 4 Aree a pericolosità geologica molto elevata (G4)

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica media (G.2)** individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica allegata al R.U le condizioni di attuazione sono subordinate a specifiche indagini geologiche, eseguite in ottemperanza alla DPGR 36r/2009.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica", oltre alle suddette prescrizioni relative alle indagini è necessario rispettare i seguenti principi generali:

- a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture e subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o presidio ed alla esecuzione di indagini atte a verificare lo stato di attività del fenomeno e la sua rilevanza in rapporto all'intervento previsto (condizione di stato modificato). Si dovrà pertanto procedere, in fase di supporto geologico alla progettazione, ad indagini geognostiche per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica, verifiche di stabilità e quanto altro ritenuto necessario per la quantificazione del fenomeno;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza e comunque si dovranno attivare opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto
- c) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G.4)** individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geologica", oltre alle suddette prescrizioni relative alle indagini è necessario rispettare i seguenti principi generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione, né tantomeno aumento del carico urbanistico.
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

Nelle aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) sono comunque consentiti:

- a) Interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione (L.R. 1/2005) delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso
- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie

Nelle aree a pericolosità geologica elevata (G.3), oltre agli interventi consentiti nelle aree G.4, sono comunque consentiti:

a) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

b) I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al precedente titolo (per le aree G.4) sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

Art. 25 Prescrizioni relative alla pericolosità idraulica

Nella cartografia geologica redatta ai sensi della DPGR 53r/2011 ed allegata al Reg.Urb.il territorio comunale viene suddiviso in 4 classi:

- Classe 1 Aree a pericolosità idraulica bassa (I1)
- Classe 2 Aree a pericolosità idraulica media (I2)
- Classe 3 Aree a pericolosità idraulica elevata (I3)
- Classe 4 Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I4)

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica bassa e media (I.1 e I.2)** individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità idraulica allegata al R.U le condizioni di attuazione sono subordinate al fatto che gli interventi proposti NON modifichino le condizioni locali in modo tale da modificare ed aumentare la classe di pericolosità idraulica locale.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica elevata e molto elevata (I.3 e I.4)** individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità idraulica allegata al R.U, si attuano le seguenti prescrizioni

- Le aree soggette ad intervento di trasformazione anche urbanistica (compresa la semplice variazione di destinazione d'uso in assenza di opere), comprese le "aree di trasformazione e addizione", le "zone sature di recente formazione" e le "aree di riqualificazione" corrispondenti a insediamenti prevalentemente destinati a residenza, la destinazione a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio del primo solaio ad uso residenza ad una quota di sicurezza rispetto all'evento di esondazione con tempo di ritorno 200 anni; l'intervento, inoltre, non dovrà costituire aggravio delle condizioni di rischio idraulico del contesto territoriale circostante.
- L'edificazione dei nuovi lotti nelle zone a destinazione produttiva, direzionale e/o commerciale e dei fabbricati previsti nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di comune interesse e dei manufatti realizzabili nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, dovrà essere realizzata in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni; purché sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a punto di interventi di carattere non strutturale.
- Gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni: dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno
- Gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a $Tr = 200$ anni o in condizioni intrinsecamente stagne;
- E' vietata la chiusura degli eventuali comparti interni (box, cantine, garage di pertinenza privata, ecc.) con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete

drenate superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati e dotati di pozzetto con pompa sollevante

- Sul patrimonio edificato esistente sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza. Per tali interventi nel caso si preveda aumento del carico urbanistico e/o variazioni di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, che configuri aumento della esposizione a rischio idraulico per l'utenza saranno ammessi interventi che prevedano la dislocazione dei locali destinati a permanenza notturna purchè realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T_r = 200$ anni.

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Per "manufatti di qualsiasi natura" si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquicoltura.

Per "trasformazioni morfologiche" si intendono esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

Oltre a quanto sopra descritto, nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4):

- non sono da prevedere, attuare e/o autorizzare interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno < 30 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno < 30 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle e a monte;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno < 30 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, a patto di dimostrare l'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura e tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

IN OGNI CASO GLI INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA (P.I.M.E.) SONO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L.R.T. 21/2012.

Art. 26 Prescrizioni relative alla pericolosità sismica

Nella cartografia geologica redatta ai sensi della DPGR 53r/2011 ed allegata al Reg.Urb.il territorio comunale viene suddiviso in 4 classi:

- Classe 1 Aree a pericolosità sismica locale bassa (S1)
- Classe 2 Aree a pericolosità sismica locale media (S2)
- Classe 3 Aree a pericolosità sismica locale elevata (S3)
- Classe 4 Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S4)

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica molto elevata (S.4)** individuate e perimetrare nelle tavole allegatale al R.U, nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica elevata (S.3)** individuate e perimetrare nelle tavole allegatale al R.U, nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e zone potenzialmente franose, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Art. 27 Aree soggette alle norme del Piano di Bacino Ombrone

Nella cartografia geologica allegata al R.U, all'interno del territorio comunale sono state individuate alcune aree soggette al controllo dell'Autorità del Bacino del Fiume Ombrone:

- Zone PFE - Aree a Pericolosità geomorfologica elevata
- Zone PFME - Aree a Pericolosità geomorfologica molto elevata
- Zone PIE - Aree a Pericolosità idraulica elevata
- Zone PIME - Aree a Pericolosità idraulica molto elevata

In merito alle future previsioni edificatorie si precisa quanto segue :

ZONE PFE – per tali aree valgono le prescrizioni delle aree a PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA (G3) di cui ai precedenti paragrafi, nonché quanto previsto all'Art 14 delle NTA del Bacino Regionale Ombrone

ZONE PFME – per tali aree valgono le prescrizioni delle aree a PERICOLOSITA' GEOLOGICA MOLTO ELEVATA (G4) di cui ai precedenti paragrafi, nonché quanto previsto all'Art 13 delle NTA del Bacino Regionale Ombrone

ZONE PIE – per tali aree valgono le prescrizioni delle aree a PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA (I3) di cui ai precedenti paragrafi, nonché quanto previsto all'Art 6 delle NTA del Bacino Regionale Ombrone

ZONE PIME – per tali aree valgono le prescrizioni delle aree a PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA (I4) di cui ai precedenti paragrafi, nonché quanto previsto all'Art 5 delle NTA del Bacino Regionale Ombrone

Art. 28 Criteri di attribuzione delle classi di fattibilità, in funzione del tipo di intervento edilizio o urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata

Nella cartografia geologica redatta ai sensi della DPGR 53r/2011 ed allegata al Reg. Urb. il territorio comunale viene suddiviso in 4 categorie di fattibilità, per le quali oltre alle prescrizioni di cui al Punto 3.1 della DPGR 53r/2011 si fanno le seguenti precisazioni:

Categoria 1 - **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)**; si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali NON viene richiesta specifica indagine geologica

Categoria 2 - **Fattibilità con normali vincoli (F2)**; si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali dovrà essere redatta specifica indagine geologica ai sensi della DPGR 36r/2009

Categoria 3 - **Fattibilità condizionata (F3)** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali dovrà essere redatta specifica indagine geologica ai sensi della DPGR 36r/2009, con approfondimenti di indagine atti a verificare l'effettivo rischio geomorfologico e/o idraulico presente

Categoria 4 - **Fattibilità limitata (F4)** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali dovrà essere redatta specifica indagine geologica ai sensi della DPGR 36r/2009, con approfondimenti di indagine atti a verificare l'effettivo rischio geomorfologico e/o idraulico presente, definiti già in fase di Regolamento Urbanistico nelle schede relative all'intervento

Fatti salvi gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione o comunque quelli soggetti a specifica scheda norma in ambito urbano, per i quali ci saranno prescrizioni specifiche nella relazione geologica allegata al R.U, per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione del tipo di intervento e del grado di pericolosità, si allegano le seguenti tabelle suddivise in ambito urbano e territorio rurale.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO IN AMBITO URBANO	CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA			
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4
	FATTIBILITA' IDRAULICA - FI				FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA - FG				FATTIBILITA' SISMICA - FS			
Restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. delle NTA), nel caso in cui sia previsto un consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.2	FS.2	F.S.3 [%]
Ristrutturazione edilizia (di cui all'art. delle NTA)	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.2	FS.2	F.S.3 [%]
Ristrutturazione edilizia con ampliamento (di cui all'art. delle NTA)	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Demolizione con ricostruzione (di cui all'art. delle NTA)	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di piscine	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di manufatti ad uso non abitativo	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione parcheggi interrati	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di annessi e manufatti senza fondazioni con superficie < 20 m ²	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di annessi e manufatti senza fondazioni con superficie > 20 m ²	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di manufatti temporanei all'interno degli orti urbani senza fondazioni (superficie massima pari a 20 m ²)	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	&	FS.1	FS.2	FS.2	F.S.3 [%]

TIPOLOGIA DI INTERVENTO NEL TERRITORIO APERTO	CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA			
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4
	FATTIBILITA' IDRAULICA - FI				FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA - FG				FATTIBILITA' SISMICA - FS			
Restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. delle NTA), nel caso in cui sia previsto un consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.2	FS.2 [%]	F.S.3 [%]
Ristrutturazione edilizia (di cui all'art. delle NTA)	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.2	FS.2	F.S.3 [%]
Ristrutturazione edilizia con ampliamento (di cui all'art. delle NTA)	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Demolizione con ricostruzione (di cui all'art. delle NTA)	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.1	FS.2	\$
Realizzazione di pannelli fotovoltaici o solari installati a terra	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di impianti eolici a terra	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di vasche di accumulo di acque (fontoni)	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di vasche di accumulo di acque (invasi artificiali)	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di parcheggi sotterranei o volumi sotterranei realizzabili utilizzando preesistenti salti di quota, ubicati non al di sotto di edifici esistenti o in prossimità	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di piscine	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di edifici o annessi rurali	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di cantine parzialmente o totalmente interrate	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di annessi e manufatti senza fondazioni con superficie < 20 m ²	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di annessi e manufatti senza fondazioni con superficie > 20 m ²	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$
Realizzazione di manufatti temporanei all'interno degli orti urbani senza fondazioni (superficie massima pari a 20 m ²)	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	&	FS.1	FS.2	FS.2	F.S.3 [%]
Installazione di serre che occupano una superficie < 20 m ²	FI.1	FI.2	F.I. 3 ⁰	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]
Installazione di serre che occupano una superficie > 20 m ²	FI.1	FI.2	*	0	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]
Movimenti terra, scavi e rilevati, anche connessi alle opere di cui al presente abaco, di altezza massima inferiore a 2 m e volume < 10 m ³	FI.1	FI.2	FI.2	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	FG.2	F.G. 3 [#]	FS.1	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]
Movimenti terra, scavi e rilevati, anche connessi alle opere di cui al presente abaco, di altezza minima superiore a 2 m e volume > 10 m ³	FI.1	FI.2	FI.2	F.I. 3 ⁰	FG.1	FG.2	F.G. 3 [#]	&	FS.1	FS.2	F.S.3 [%]	\$

F.1.3⁶ La previsione in oggetto non determina un pericolo per persone e beni, non crea un aumento di pericolosità nelle aree limitrofe, né sottrazione di volume all'area esondabile. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 5 e dall'art. 6 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

F.G.3⁶ L'attuazione della previsione è condizionata dall'esito dei risultati di opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Inoltre l'attuazione della previsione deve rispettare le prescrizioni previste dall'art. 14 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

F.S.3⁶ L'attuazione della previsione è condizionata dalla realizzazione, in sede di predisposizione del progetto edilizio e/o del piano attuativo, di opportune indagini geofisiche e geotecniche al fine di individuare la tipologia di sottosuolo in base alla classificazione della vigente normativa sismica.

* La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico-tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste nelle Direttive per le indagini geologico-tecniche di cui al DPGR n.53/R del 25/10/11 e delle prescrizioni previste dall'art. 6 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

1

◊ La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico-tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste nelle Direttive per le indagini geologico-tecniche allegata al DPGR n.53/R di cui sopra e nelle prescrizioni previste dall'art. 5 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

& La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico-tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste nelle Direttive per le indagini geologico-tecniche allegata al DPGR n.53/R di cui sopra e delle prescrizioni previste dall'art. 13 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

§ La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico-tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste nelle Direttive per le indagini geologico-tecniche allegata al DPGR n.53/R di cui sopra

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I – Sistema urbano

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto del Piano Strutturale vigente, individua, classifica e articola il “sistema urbano” in ambiti comprendenti manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, aperti ed ineditati - definiti “ambiti urbani”.

Gli ambiti urbani si configurano come porzioni di U.T.O.E. aventi carattere di omogeneità funzionale, morfologica ed ambientale. Sono intesi come sintesi di forma urbana, funzioni prevalenti, tipologie urbanistiche ed edilizie. Ogni ambito si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi e per funzioni prevalenti.

Sono distinti in:

- ✓ ambiti urbani consolidati
- ✓ ambiti urbani da consolidare
- ✓ ambiti urbani da consolidare di tipo produttivo/artigianale
- ✓ ambiti urbani da trasformare
- ✓ ambiti urbani di matrice agricola

All'interno degli ambiti è compreso anche il verde pertinenziale, intendendo con esso il verde compreso nelle aree scoperte dei tessuti edificati sia di edifici privati che pubblici. Il verde pertinenziale non è indicato nelle tavole, risultando come differenza tra le parti edificate e quelle libere dei singoli lotti.

Compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanze minime) saranno mantenute e collocate nelle aree di verde pertinenziale piante arboree, con preferenza per le specie autoctone.

Sempre compatibilmente con le esigenze funzionali richiamate al precedente comma, l'eventuale autorizzazione al taglio di alberature di alto fusto sarà subordinata all'impegno del richiedente di piantare un nuovo albero.

Art. 29 – Ambiti urbani consolidati (Zone A)

Le parti identificate all'interno delle U.T.O.E. del P.S. come ambiti urbani consolidati corrispondono ai tessuti storici e sono riconosciute di valore storico, culturale e architettonico, individuabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

All'interno sono consentiti interventi volti alla tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze e degli spazi vuoti da essi generati.

L'ambito è distinto in base alla funzione prevalente.

Sono compresi, all'interno degli ambiti urbani consolidati, gli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, corti pertinenziali.) Tali spazi dovranno essere conservati e valorizzati nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Dovranno essere conservati gli assetti vegetazionali, gli impianti arborei e arbustivi, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti. Nel caso di abbattimento di piante di alto o medio fusto è necessario il reimpianto in pari numero utilizzando preferibilmente le stesse specie arboree e arbustive coerentemente con il contesto paesaggistico. Le aree verdi di pertinenza edilizia ubicate all'interno di detti ambiti mantengono tali caratteristiche anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Esse devono rimanere libere e in buono stato. Sono ammesse sistemazioni con arredi e vegetazione, concepite secondo un progetto unitario che persegua la qualità formale e funzionale di tali spazi e dei rapporti con l'edificio o il complesso del quale costituiscono pertinenza inalienabile. Esse possono inoltre essere utilizzate per reperire i parcheggi pertinenziali fuori terra. A tal fine potranno essere realizzate tettoie, in legno o ferro e copertura impermeabile, a protezione dei posti auto per un massimo di tre posti auto per alloggio.

Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate e comunque tutti i volumi secondari costituenti componente di interesse storico o testimoniale.

Fatto salvo l'obbligo della conservazione dei manufatti di valore storico-testimoniale, è consentito il riordino funzionale per i manufatti accessori legittimi, ma realizzati con materiali precari o provvisori, presenti nell'area pertinenziale. In tal caso, se non diversamente indicato nelle tavole del RU, sono ammissibili le categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia, senza modifica della destinazione d'uso.

E' vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Per gli ambiti urbani consolidati, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento Urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto. La presentazione degli interventi deve contenere elaborati esaurienti sia di conoscenza che di progetto relativi all'impianto tipo-morfologico, alla storia costruttiva e aggregativa.

Tali interventi sono finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

Sono presenti e compatibili anche funzioni diverse dalla residenza, soprattutto ai piani terra, quali il commercio, il direzionale, i servizi alla residenza, artigianale complementare alla residenza.

Negli immobili sono ammessi gli interventi attribuiti dalla relativa categoria di intervento assegnata dal RU. Interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se specificatamente individuati dal presente strumento urbanistico.

E' vietata la realizzazione di balconi, terrazze, terrazze in aggetto, scale esterne e terrazze a tasca, nonché tettoie e pensiline.

Sono consentite strutture temporanee ancorate al suolo al servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche, circoli ricreativi di cui all'art. 14 delle presenti norme.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale al piano terra. E' ammessa la destinazione residenziale al piano sottostrada (non più di 80 cm. di dislivello) a condizione che il proprietario realizzi a proprie spese idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

Per intervenire con opere che modifichino l'aspetto esteriore degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti urbani consolidati la presentazione di titolo abilitativo è subordinata al preventivo rilascio dell'atto di assenso in quanto tali immobili sono riconosciuti meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico ai sensi dell'art. 79 comma 5 lett. d) della l.r. 1/2005.

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) turistico – ricettivo;
- d) direzionale,
- e) di servizio.

Art. 30 – Ambiti urbani da consolidare (Zone B)

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo e spesso caratterizzati da eterogeneità delle tipologie edilizie.

Tali aree sono individuate con apposito colore negli elaborati grafici in scala 1:2.000.

All'interno dei tessuti residenziali da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico – ricettivo;
- e) direzionale;
- f) di servizio.

L'ambito è distinto secondo la funzione prevalente.

All'interno di tali ambiti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia, fermo restando la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale, sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e con possibilità di accorpamento all'edificio principale compatibilmente con la categoria di intervento e le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo.

Ambito da consolidare con prevalenza produttiva agricola

Sono insediamenti di matrice agricola, inglobati dalla crescita urbana o in stretta prossimità con i centri urbani, le cui caratteristiche emergono non solo a livello tipologico-formale, ma anche per il tipo di aggregazione e posizione rispetto alla viabilità e alle relative pertinenze (aie, corti, zone ortive, annessi). In essi è prevalente l'attività agricola.

Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui al presente articolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme

regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal R.U., assimilando le aree di cui trattasi alle "aree a prevalente funzione agricola" con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, ivi compresi orticoltura, floricoltura e pascolo;
- usi agricoli amatoriali;
- verde privato;
- piccoli spazi di parcheggio, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite e solo in forme compatibili con il contesto paesaggistico

Art. 31 – Ambiti urbani da consolidare di tipo produttivo/artigianale (Zone D)

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o commerciali.

Tali aree sono distinte in

- **Ambito produttivo saturo**
- **Ambito produttivo di completamento**
- **Ambito produttivo della trasformazione**

In tutte le suddette sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso::

- attività direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc.)
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
- spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.

Altezza massima ml 6,00 se non diversamente indicato nelle diverse sottozone o nelle specifiche schede progetto.

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

- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari.

Vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari. In tutti gli ambiti, nei lotti adiacenti alle zone residenziali non si applicano le deroghe relative alle maggiori altezze di cui ai punti precedenti; è fatto obbligo di realizzare uno schermo verde a filtro fra le attività produttive e quelle residenziali.

All'interno dei tessuti produttivi sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

Sono sempre ammessi, salvo edifici di interesse storico-architettonico, addizioni funzionali nei limiti di cui alle presenti norme.

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

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento e il volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di m. 4,50 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 poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni, - i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.

Ambiti produttivi saturi

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione r3. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.

Ambiti produttivi di completamento

Gli ambiti produttivi di completamento sono individuati con apposita perimetrazione. Sono aree ove la disponibilità di aree libere può dar luogo a interventi di completamento tramite nuova edificazione.

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone è disciplinata da apposite schede progetto allegata al presente RU che prevedono anche la quota di standard dell'area, fermo restando il soddisfacimento degli standard obbligatori per legge.

Le caratteristiche delle eventuali strade e aree pubbliche riportate nella cartografia sono indicative, e saranno stabilite in sede di progetto. La regolamentazione degli obblighi relativi a tali spazi deve essere contenuta in specifico atto convenzionale o unilaterale d'obbligo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al presente articolo.

La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 30% dell'intera superficie del lotto.

Ambiti produttivi della trasformazione

Sono aree non urbanizzate di nuova edificazione specificatamente disciplinate da schede progetto allegata al presente RU.

Le attività produttive esistenti nel Territorio rurale e individuate nella cartografia TAVV. E, si considerano inserite negli Ambiti produttivi saturi.

Art. 32 - Ambiti urbani da trasformare (Zone C)

Le aree di trasformazione costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo sono individuate nella tavole in scala 1:2000 del RU e sviluppate nell'allegato "Schede progetto", che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

La disciplina riferita alle aree è definita nelle suddette schede di indirizzo progettuale.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, intervento diretto);
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

Art. 33 - Ambiti urbani di matrice agricola (Zone A1)

Sono le aree interposte tra i tessuti urbani ed il territorio rurale che conservano le originarie caratteristiche agricole e formalizzano un rapporto di continuità paesistico funzionale tra insediamento e spazio rurale.

Le aree agricole periurbane si configurano oggi come gli spazi dove trovano luogo le forti tensioni tra agricoltura e pressione dell'urbanizzazione, tensioni che ne hanno generato l'attuale stato di fragilità. Tali aree di margine, si configurano sempre più come paesaggi di transizione tra i sistemi urbani e le aree extraurbane di interesse naturale e/o agricolo

Tali aree sono distinte in:

Aree agricole deboli

Sono denominate "aree agricole deboli" le propaggini del territorio rurale e gli ambiti periurbani prevalentemente ineditati costituenti margini incompiuti o degradati, ove si è nel tempo venuta a determinare una progressiva alterazione del rapporto storicamente consolidato tra territorio rurale e insediamenti. Trattasi di aree estese, in prevalenza ad uso agricolo, e spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili. Comprendono parti intercluse o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono colturale.

Per dette aree il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione al fine di migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture o il contesto agricolo .

In genere sono aree adibite ad usi privati di varia natura nelle quali non è definito il rapporto di complementarietà funzionale, ambientale e/o agricola, con i tessuti edificati contermini, con le arterie stradali.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale (agricola e non);
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili
- d) turistico – ricettivo;

All'interno di tali ambiti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Non è ammessa la nuova edificazione **ad esclusione della realizzazione di piscine pertinenziali di cui all'art. 16 (Variante di rettifica errori materiali approvata con D.C.C. n. 14 del 21/03/2019) (*)**.

Aree agricole di pregio ambientale

Sono le aree verdi interposte tra i tessuti urbani ed il territorio rurale con caratteristiche di naturalità tali da assimilarle ad aree di grande pregio ambientale, sono parti integranti della percezione visiva che dall'esterno si ha dei centri urbani e formalizzano un rapporto di continuità paesistico-funzionale tra insediamento e spazio rurale.

In tali aree sono ammesse le attività agricole quando queste non comportino mutazioni sostanziali negli assetti colturali e fondiari esistenti, nonché trasformazioni irreversibili del terreno, deve essere mantenuta la viabilità esistente e sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole.

Per i manufatti e le strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione, eventualmente già presenti all'interno dell'ambito, dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurne o annullarne l'impatto visivo.

E' ammessa la realizzazione di percorsi per il tempo libero attrezzati con piccoli manufatti (sedute, fontane, slarghi di sosta pedonale, recinzioni) in pietra, legno o metallo senza un aumento della superficie impermeabilizzata. Le aree incolte e abbandonate potranno essere oggetto di interventi di impianto o ripristino di colture tradizionali ovvero di rimboschimento; lo stesso criterio di intervento sarà riservato per le aree boscate con il divieto di introduzione di essenze estranee o non compatibili. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di specie arboree e cespugliate autoctone;

Non è ammessa la nuova edificazione (*), né recinzioni di alcun tipo, ad eccezione di quelle sopra dette per la realizzazione di percorsi per il tempo libero attrezzati.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili ricadenti all'interno di dette aree, soltanto verso funzioni residenziali o artigianali e produttive di piccole dimensioni non inquinanti e comunque compatibili con dette aree di particolare pregio ambientale.

Capo II - Interventi di addizione volumetrica, riqualificazione, completamento e trasformazione degli assetti insediativi

Art. 34 - Interventi di addizione volumetrica (avn) e sostituzione edilizia (Sen)

Sono gli interventi di ampliamento di cui all'art.12 delle presenti norme che tendono al soddisfacimento di esigenze di utilizzazione funzionale del patrimonio edilizio esistente.

Sono individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, con apposito simbolo grafico che ne specifica la modalità e sono distinti in sopraelevazione, ampliamento orizzontale o verticale, demolizione/ricostruzione.

Di seguito sono elencati, in base all'UTOE di appartenenza, gli interventi di **addizione volumetrica** con sigla e numero come indicato nell'elaborato cartografico in scala 1:5.000 del presente Regolamento Urbanistico

UTOE Civitella M.ma

1) Ampliamento area commerciale vicino cimitero (AV01)

E' consentito un ampliamento delle strutture commerciale esistenti secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 200 (mq 100 per ogni attività commerciale)

Hmax : 1 livello

L'ampliamento potrà avvenire nella parte tergale o laterale delle immobili esistenti con tipologie architettoniche compatibili con le preesistenze.

2) Ampliamento Albergo/ristorante "Le Merlaie" - Vedi Art.74 "Attività Turistico ricettive" (AV02)

- 3) Ampliamento Centro Scout - Vedi Art. 73 "Attrezzature e servizi di interesse comune" **(AV/CR 03)**
- 4) Ampliamento Area sportiva Mortineti - Vedi Art.72 "Attrezzature e servizi di interesse generale" **(Av/AS 01)**
- 5) Ampliamento Centro infanzia - Vedi Art.73 - "Attrezzature e servizi di interesse Comune"**(Av/SI 02)**
- 6) Ampliamento del frantoio esistente **(AV 05)** secondo i seguenti parametri
E' consentito un ampliamento della struttura esistente secondo i seguenti parametri:
SUL: mq 300
Hmax : 1 livello
L'ampliamento dovrà avvenire in adiacenza alla struttura esistente.

UTOE Paganico:

- 1) Ampliamento Albergo/ristorante "La Pace" - Art.74 – " Aree per strutture turistico - ricettive" **(AV06)**
- 2) Ampliamento Campo Sportivo di Paganico- Vedi Art.72 - "Attrezzature e servizi di interesse generale" **(Av/AS 02)**
- 3) Sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via Bartolo Fredi fino ad una SUL massima di mq.100 **(AVr1)**
- 4) Sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via Bartolo Fredi fino ad una SUL massima di mq.100 **(AVr2)**

UTOE Casal di Pari:

- 1) Ampliamento Residenza per Anziani (RSA) - Vedi Art.72 - "Attrezzature e servizi di interesse generale" **(Av/H 01)**

UTOE Pari:

- 1) Ampliamento Area sportiva - Vedi Art.72 "Attrezzature e servizi di interesse generale" **(Av/AS 03)**

SISTEMA PRODUTTIVO DELL'ARATRICE

- 1) Ampliamento struttura Cooperativa Agricola **(AV 04)**
E' consentito un ampliamento delle strutture produttive esistenti secondo i seguenti parametri:
SUL: mq 300
Hmax : 1 livello
L'ampliamento dovrà avvenire in adiacenza alla struttura esistente.

SISTEMA INSEDIATIVO DI MONTE ANTICO

- 1) Sostituzione edilizia dei manufatti della Cooperativa Agricola individuati nella cartografia Tav. U5 (Schede 15-16-17).
I tre manufatti potranno essere demoliti con accorpamento al fabbricato n. 17, così individuato nella Tav. S5

Art. 35 - Aree di completamento (CPn)

Sono le aree libere, di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati, generalmente a prevalente destinazione residenziale, dove vengono previsti interventi di nuova edificazione o finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

Le aree di completamento comprendono singoli lotti o aree del tessuto urbano. La nuova edificazione è stabilita dalla disposizione normativa e dalla eventuale disposizione progettuale.

Nel caso in cui i completamenti necessitino di indicazioni specifiche, sono sviluppati nell'allegato "Schede progetto" che costituisce parte integrante del presente Regolamento urbanistico.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento ;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;
- le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento ;

- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

Art. 36 – Aree di riqualificazione (RQn):

Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado. Il risanamento ed il riuso di tali aree assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale.

Sono individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, con la sigla RQn e, in genere, sviluppati nell'allegato contenente le "Schede progetto" che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

Le previsioni perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi.

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, agli immobili di nuova costruzione verrà applicata la categoria di intervento r3.

Le aree di riqualificazione inserite nei nuclei rurali e nel Territorio rurale verranno indicate con la sigla **Rq(Residenziale,Mista,Produttiva)TA (n)**.

Di seguito sono elencati, in base all'UTOE di appartenenza, gli interventi di **Riqualificazione** con sigla e numero come indicato nell'elaborato cartografico in scala 1:5.000 del presente Regolamento Urbanistico

- Area di riqualificazione mura di Paganico (RqM2)

Lungo il margine delle mura che guarda verso il torrente Gretano, sono presenti piccoli manufatti precari realizzati in tempi non recenti o condonati, adibiti a magazzini o ripostigli.

Si prevede la loro demolizione e ricostruzione, senza modifica della destinazione, in posizione arretrata rispetto ai resti o comunque all'originario andamento della cinta muraria.

L'attuazione di tale intervento è subordinata alla preventiva redazione di un piano unitario di intervento.

Il Progetto unitario dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri e paraetri principali:

- Superficie nuovi manufatti max: mq 15
- altezza esterna massima: non superiore a m. 2,50;
- forma regolare, preferibilmente rettangolare con il lato lungo disposto perpendicolarmente alle Mura al fine di ridurre l'interferenza sulle visuali verso quest'ultime.
- realizzazione del manufatto in legno (o materiale similare), garantendo comunque la tenuta sotto l'effetto degli agenti atmosferici (vento, neve ecc.);
- copertura a capanna di materiale ecologicamente compatibile;
- anche eventuali coloriture delle superfici del manufatto devono armonizzarsi con i colori del luogo;
- tali strutture potranno essere appoggiate su basamento di cemento.
- le aperture per l'areazione devono avere la caratteristica delle "luci" di dimensione massima cm 40 X 80 poste a non meno m.1,80 dal piano di calpestio.
- e' consentita l'aggregazione al massimo di due manufatti, sul confine dei lotti, fra proprietari diversi confinanti.
- i manufatti tra loro aggregati o comunque facenti parte di una stessa area dovranno essere realizzati con lo stesso tipo di struttura e di materiale.
- per realizzare l'annesso sul limite della proprietà o comunque ad una distanza dalla stessa inferiore a m. 2,50 e' necessario il permesso del confinante;

- non devono essere presenti dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario e temporaneo, quali cucine e servizi igienici.

- Area di riqualificazione Colombaioli - Si rimanda alla scheda di progetto **RqR1** - Utoe di Paganico

- Area di riqualificazione area artigianale Civitella Marittima - Si rimanda alla scheda di progetto **RqR1** - Utoe di Civitella Marittima

- Area di riqualificazione Ferraiola - Utoe di Pari (RqM3)

Area periurbana in cui è presente una forte concentrazione di volumi impropri destinati ad usi ortivi.

Si prevede la loro demolizione e ricostruzione, senza modifica della destinazione.

L'attuazione di tale intervento è subordinata alla preventiva redazione di un Piano unitario di intervento .

Il Progetto unitario dovrà essere redatto secondo i criteri relativi agli *annessi amatoriali* di cui all'art.60 delle presenti norme.

- Area di riqualificazione area S.Luigi - Si rimanda alla scheda di progetto **RqMTA1**

Art.37 - Aree di trasformazione (Trn)

Le aree di trasformazione costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. sono individuate nella tavole in scala 1:2000 del RU e sviluppate nell'allegato "Schede progetto.", che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

La disciplina riferita alle aree è definita nelle suddette schede di indirizzo progettuale.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, intervento diretto);

- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;

- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;

- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;

- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;

- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;

- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento;

- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;

- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

La soluzione progettuale potrà subire limitate modifiche, fermo restando il dimensionamento previsto e le superfici da cedere al comune, nel caso in cui sia presentato o previsto un Piano Attuativo.

In particolare:

Le aree **Tr Ap** si riferiscono a Piani Attuativi approvati e/o convenzionati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Le aree di trasformazione sono soggette a valutazione, a decadenza e a monitoraggio e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, per gli immobili realizzati verrà applicata la categoria di intervento r3.

Le aree **Tr(sigla attrezzature comuni o generali) n** si riferiscono a interventi di trasformazione per la realizzazione di Attrezzature di interesse Comune o Generale.

Le specifiche attuative sono riportate negli articoli 72 e 73.

Le aree di trasformazione inserite nei nuclei rurali e nel Territorio rurale verranno indicate con la sigla **Tr(Residenziale,Mista,Produttiva)TA (n)**;

Capo III – Il Territorio Rurale.

Art. 38 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse

Per "territorio rurale" si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione delle "aree urbane", individuate come UTOE dal Piano Strutturale e dal presente RU.

Esso è costituito per la quasi totalità dalle "aree a prevalente funzione agricola" come individuate Tav. 9.3 del P.S.

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico nelle Tavv. E del R.U.

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale
- aree a destinazione Parco
- aree cimiteriali
- aree estrattive
- aree con funzioni turistico ricettive

In attuazione al Piano Strutturale, Il territorio rurale, è articolato:

- Nel **Sistema di paesaggio SP1 Alta Collina Prevalentemente Boscata** al quale appartengono l'Unità di Paesaggio 1.1 Le Colline di Pari e l'Unità di Paesaggio 1.2 I Boschi di Bagnolo

- Nel **Sistema di paesaggio SP2 Agro di Civitella** al quale appartengono l'Unità di Paesaggio 2.1 Media Collina Prevalentemente Coltivata e l'Unità di Paesaggio 2.2 Piana di Paganico

- Nel **Sistema di paesaggio SP3 Colli di Paganico** al quale appartengono l'Unità di Paesaggio 3.1 Collina di Pietratonda, l'Unità di Paesaggio 3.2 Collina degli Orzali e l'Unità di Paesaggio 3.3 Collina di Monteverdi
L'articolazione del territorio rurale, in Sistemi e Unità di Paesaggio è sovrapponibile alla individuazione delle:

- zone a esclusiva funzione agricola;
- zone a prevalente funzione agricola.

Sono attività agricole ammesse nel sistema rurale:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo,
- la selvicoltura,
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco,
- gli allevamenti zootecnici
- ogni altra attività finalizzata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono funzionali all'attività agricola gli annessi e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per i dipendenti.

Sono attività connesse a quella agricola quelle attività che l'imprenditore agricolo può esercitare anche se non inerenti la coltivazione o l'allevamento, ai del comma 1 art 1 Dlgs 228 del 18 maggio 2001. Sono individuabili nelle seguenti attività:

- agriturismo
- attività faunistico venatorie e agri-faunistico venatorie
- manipolazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalle proprie coltivazioni o governo del bosco o dagli allevamenti
- fornitura di beni o servizi compresa attività di valorizzazione dell'ambiente e del territorio rurale, purché venga utilizzata prevalentemente attrezzature o risorse aziendali normalmente impiegate nell'esercizio dell'attività agricola

Sono attività compatibili, integrative di quelle agricole:

- attività integrative commerciali;
- attività integrative artigianali;
- attività integrative di locande rurali;
- attività integrative di servizio;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Sono compatibili con il territorio rurale:

- la funzione residenziale (non agricola) con i limiti di cui al successivo art. 41;
- le attività alberghiere (con esclusione delle R.T.A.), legate all'offerta ricettiva per la fruizione delle risorse naturalistiche e rurali, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o al tempo libero quali maneggi;

- utilizzazioni come affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo (non altre attività extra-alberghiere);
- ristoranti, bar;
- attività sportive, ricreative, per il tempo libero, per la motorietà compatibili con il territorio rurale, cioè che si svolgono prevalentemente all'aperto in stretta relazione con l'ambiente naturale nel quale trovano la loro sede e con queste sono compatibili, anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive. Non sono ritenute compatibili quelle che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere o modifiche morfologiche dei luoghi;
- impianti pubblici e/o di interesse pubblico;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;
- produzione di energia in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;
- florovivaismo;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- attività ortive per autoconsumo;
- piccoli esercizi pubblici, esercizi di vicinato e artigianato legati alle attività complementari all'agricoltura.

E' ammessa inoltre l'installazione di opere artistiche volte alla valorizzazione del territorio e delle attività artigianali tipiche della tradizione locale a condizione che ciò non comporti la modifica morfologica del luogo.

Al fine di mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale non sono consentiti usi del territorio non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.).

Art. 39 - Classificazione tipologica e di valore degli edifici

In coerenza con i principi e gli obiettivi di cui al Piano strutturale, il RU contiene il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio esistente in zona agricola e delle funzioni in atto e disciplina gli interventi ammessi sugli edifici con destinazione d'uso agricola, non agricola o che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole.

Le schede relative all'analisi e alla classificazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, sia per quanto riguarda l'insediamento sparso che i nuclei rurali, valutano i caratteri architettonici e tipologici originari, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto degli edifici.

Le definizioni e le classificazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico prevalgono su quelle operate in sede di Piano Strutturale.

Le schede definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici, o di parte di essi, nelle seguenti categorie:

- **Ar** = valore architettonico;
- **Am** = valore ambientale;
- **Ams** = scarso valore ambientale;
- **R** = ridotto valore architettonico e ambientale.

Gli edifici classificati sono identificati con il numero e la sigla di riferimento riportati sulle singole schede e nelle Tavv. R1-R2-R3-R4 su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000.

Ar – Edifici di valore architettonico: corrispondono agli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e agli altri edifici, ad essi assimilati, ai quali, per rilevanza tipologica ed architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Essi costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e/o capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione e il ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali.

Am – Edifici di valore ambientale: corrispondono a quegli edifici storici che costituiscono nella loro configurazione tipologico-architettonica e nella loro specifica densità territoriale le componenti fondamentali del paesaggio agrario. Essi per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi, per caratteristiche tipologiche, per la forma ed i criteri di inserimento nel territorio agricolo si definiscono come

elementi caratterizzanti gli assetti del soprassuolo comunale. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati.

Ams – Edifici di scarso valore ambientale: è assegnato sia ad edifici storici caratterizzati da una minore rilevanza morfotipologica o da una parziale alterazione dei caratteri originari dovuta a trasformazioni successive, sia ad edifici costruiti dopo la Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma contraddistinti da elementi di interesse architettonico e morfotipologico, che risultino coerenti o quantomeno mantengano un rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e la riqualificazione architettonica coerente dei caratteri alterati.

R – Edifici di ridotto valore architettonico e ambientale: edifici costruiti dopo la Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma privi di interesse sotto il valore storico-architettonico e/o morfologico e di relazioni strutturate con il contesto urbano o rurale di riferimento ovvero, seppure di impianto storico, che hanno completamente perduto i caratteri originari a seguito di successivi e molteplici interventi con profonde e gravi alterazioni della configurazione originaria.

Le schede definiscono e riportano con la sigla di riferimento anche la classificazione tipologica delle consistenze edilizie individuate come: ruderi, manufatti testimoniali della cultura contadina, strutture pertinenziali, manufatti precari.

Le consistenze edilizie individuate come ruderi sono tipologicamente classificate come:

- **ru** quando nel manufatto non sia possibile riconoscere un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.
- **ru1** qualora siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili o siano presenti in loco parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una preciso ed inequivocabile riconoscimento dello stesso.

Le consistenze edilizie individuate come "Manufatti testimoniali della cultura contadina" sono tipologicamente classificate come:

- c** : concimaia
- f** : fonte
- fr** : forno
- pc** : recinto pecorareccia
- pr** : parata
- pz** : pozzo
- pv** : pompa vivarelli
- sl** : silos

Sono quei manufatti storici posti nelle vicinanze della casa utili allo svolgimento del lavoro o alla vita quotidiana e come tali elementi testimoniali della civiltà contadina. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la tutela integrale delle caratteristiche costruttive e dimensionali

Le consistenze edilizie individuate come "Strutture pertinenziali" sono tipologicamente classificate come:

- bc** : bocciodromo
- cs** : cisterna
- fr** : forno
- ps** : piscina
- ts** : campo da tennis

Con questo termine si identificano le opere e i manufatti destinati a pratiche sportive, ludico-ricreative o usi accessori aventi carattere pertinenziale dell'edificio o del complesso edilizio unitario. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere il corretto inserimento nel contesto di riferimento

Le consistenze edilizie individuate come "Manufatti precari" sono tipologicamente classificate come:

- b** : baracca
- c** : concimaia
- cp** : coperture agricole
- s** : serra
- t** : tettoie

Con questo termine si identificano le consistenze di vario genere, destinate alle attività agricole o ad usi accessori e/o di servizio alla residenza, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere il corretto inserimento nel contesto di riferimento

Art. 40 – Intervento ammessi su edifici ricadenti all'interno dei Nuclei rurali

Il Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., individua gli aggregati rurali costituiti da un insieme di edifici che, pur non costituendo un centro abitato, sono accomunati da caratteristiche tipologico- funzionali simili nonché da esigenze tipiche degli aggregati urbani.

Sono insediamenti di matrice rurale le cui caratteristiche emergono non solo a livello tipologico-fornale, ma anche per il tipo di aggregazione e posizione rispetto alla strada e alla morfologia naturale agraria e, in sostanza, al legame storicizzato tra le diverse forme di sistema insediativo e usi del suolo.

Detti aggregati sono:

- Monte Acuto
- Case Maggiori
- Case Palazzesi
- Fercole
- Casenovole
- Terrarossa
- Dogana
- Pietratonda
- Monteverdi

Per gli edifici ricadenti all'interno dei nuclei rurali in rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici si applicano i seguenti criteri:

- Per gli edifici o parti di essi, classificati di **valore architettonico Ar** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui alle presenti norme.
- Per gli edifici, o parti di essi, classificati di **valore ambientale Am** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r1 di cui alle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di essi classificati di **scarso valore ambientale Ams** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r2 di cui alle presenti norme.
- per gli edifici o parti di essi classificati di **valore ridotto R**, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r3 di cui alle presenti norme.

Gli interventi di riqualificazione sono descritti in dettaglio in apposite "Schede" del presente RUC che definiscono:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, intervento diretto);
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali.

Eventuali ampliamenti, compresi gli ampliamento "una-tantum" di cui all'art. 43 della L.R.T 01/2005 e quelli per attività integrative, e/o nuove costruzioni non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di valore ambientale (Am) e di valore architettonico (Ar).

Art. 41 - Interventi su edifici sparsi nel Territorio rurale

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti all'art.12 delle presenti norme.

In rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici si applicano i seguenti criteri:

- Per gli edifici o parti di essi, classificati di **valore architettonico Ar** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui alle presenti norme.

- Per gli edifici, o parti di essi, classificati di **valore ambientale Am** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r1 di cui alle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di essi classificati di **scarso valore ambientale Ams** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r2 di cui alle presenti norme.
- per gli edifici o parti di essi classificati di **valore ridotto R**, oppure non classificati all'interno dei nuclei poderali soggetti a schedatura, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r3 di cui alle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di ristrutturazione edilizia, trasferimenti di volumetrie, sostituzione edilizia ed ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al comma 3 dell'art. 43 della L.R. 1/2005, ristrutturazione urbanistica, mutamento della destinazione d'uso di edifici facenti parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal PTC provinciale, sono consentiti solo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).

Il mutamento della destinazione d'uso di edifici facenti parte di aziende agricole con superfici minime fondiari uguali o superiori a quelle di cui alle norme del PTC risultanti non gravati da atto d'obbligo ai sensi della vigente normativa, è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità alla conduzione del fondo dei suddetti edifici.

I fabbricati rurali non facenti parte di aziende agricole, ovvero facenti parte di fondi agricoli con superfici minime fondiari inferiori a quelle di cui alle norme del PTC possono modificare la destinazione d'uso agricola mediante la presentazione di una relazione in cui si dimostri la non necessità alla conduzione del fondo dei suddetti edifici. Resta fermo che nel rispetto dell'art. 41, comma 6, della legge R.T. n. 1/05, così come successivamente integrata e modificata, non possono mutare la destinazione d'uso agricola gli annessi agricoli costruiti ai sensi del suddetto articolo.

sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con i limiti di cui ai successivi commi.

Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati:

- per fabbricati con destinazione d'uso non agricola, alla presentazione di un progetto unitario esteso alle pertinenze, ove sia dimostrata la qualità, architettonica, ambientale e paesaggistica, ottenuta tramite la sostituzione o la demolizione e ricostruzione, tramite valutazione di soluzioni alternative e di comparazione fra lo stato attuale e lo stato finale.

Gli interventi di sostituzione edilizia previsti nel presente RU sono:

- Casa Cantoniera posta lungo la ex SS 223: sostituzione edilizia mantenendo la volumetria e l'altezza massima esistenti per la realizzazione di n°1 unità abitativa.

E' consentita la localizzazione in altro sito visto la contiguità di elettrodotto (alta Tensione) così come individuato nella cartografia di piano (TAVV.E). **(Se1)**

- Poggio Regoli: interventi per la realizzazione di un polo didattico formativo di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n°46 del 30/09/1998 "Progetto speciale pilota con valenza paesaggistico ambientale e di sperimentaltà rispetto alla compatibilità ambientale globale del costruito in bioedilizia."

Vedi Art.73 - "Attrezzature e servizi di interesse Comune". **(Tr/IC 03)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare i caratteri tipologici ed architettonici originari ed in particolare la configurazione dei volumi e delle coperture e la tipologia delle aperture. Per intervenire con opere eccedenti la straordinaria manutenzione sugli edifici classificati di valore architettonico (Ar) la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è subordinata al preventivo rilascio dell'atto di assenso in quanto tali immobili sono riconosciuti meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico ai sensi dell'art. 79 comma 5 lett. d) della l.r. 1/2005.

Ai fini del mantenimento del presidio ambientale e antropico, sugli edifici classificati di scarso valore ambientale (Ams) e di valore ridotto (R) oppure non classificati all'interno dei nuclei poderali soggetti a

schedatura, possono prevedersi circostanziati ampliamenti, a carattere straordinario, degli edifici destinati ad abitazione civile alla data di approvazione del Piano Strutturale (*id est* 24/08/2011), pari al raddoppio della superficie lorda totale esistente e comunque fino ad un limite massimo di superficie lorda totale di mq 110 compreso l'esistente senza possibilità di incremento del numero delle unità abitative.

Sempre ai fini del mantenimento del presidio ambientale e antropico, nei fabbricati rurali regolarmente autorizzati classificati di scarso valore ambientale (Ams) e di valore ridotto (R) oppure non classificati all'interno dei nuclei poderali soggetti a schedatura, è ammessa la modifica della destinazione d'uso agricola (da rurale a civile abitazione) mediante la presentazione di una relazione in cui si dimostri la non necessarietà alla conduzione del fondo dei suddetti edifici, per la creazione di massimo di 3 unità abitative per ciascun immobile, con superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa non inferiore a mq 60.

Detta modifica di destinazione sarà consentita anche per fabbricati rurali regolarmente autorizzati classificati di valore architettonico (Ar) e di valore ambientale (Am) a condizione che non siano alterati gli assetto morfologici e tipologici ed i valori architettonici ed estetici di detti edifici.

La relazione dovrà contenere:

- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente e la dimostrazione della legittimità degli immobili;
- l'individuazione dell'area di pertinenza
- la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
- il rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi, nonché 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; emergenze arboree di pregio o piante forestali non ricomprese nei boschi; formazioni arboree di argine di ripa o di golena; corsi d'acqua naturali o artificiali; particolari sistemazioni agrarie e idraulico agrarie; eventuali manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale; eventuale viabilità rurale esistente; boschi e aree boscate percorse da incendio (stato di ricostituzione); oliveti o altre colture unitarie di vecchio impianto; eventuali superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione); eventuali sorgenti, pozzi, bacini per l'irrigazione, falde acquifere (freatiche e artesiane), frane e dissesti, aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate, situazioni di degrado.

Gli interventi devono riguardare le risorse rilevate, incrementandone il valore o assicurandone il mantenimento e risolvendo le situazioni di degrado.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

Eventuali ampliamenti, compresi gli ampliamenti "una-tantum" di cui all'art. 43 della L.R.T 01/2005 e quelli per attività integrative, e/o nuove costruzioni non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di valore ambientale (Am) e di valore architettonico (Ar).

Sono comunque esclusi, in tutti gli edifici esistenti, sia come nuovi volumi che come recupero di volumetrie esistenti, i volumi sotto terrazza, i balconi, i terrazzi, le terrazze a tasca, le tettoie a sbalzo in quanto completamente estranei alla prassi tipologico-costruttiva degli antichi fabbricati rurali.

Sono inoltre vietati portici e/o loggiati **antistanti i fronti** (**Variante di rettifica errori materiali approvata con D.C.C. n. 44 del 28/07/2016**) negli edifici classificati fino allo **scarso valore ambientale Ams compresi**.

Al fine di preservare l'impianto distributivo originario (ruolo della cucina, disimpegni, scale interne ed esterne, portici e logge, rapporto spazi serventi e spazi serviti) degli edifici, è in ogni caso vietata la tipologia "camera con bagno"; la stessa è consentita solo per fini agrituristici a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario.

Gli annessi rustici minori quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, forni, piccole capanne ad un piano, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono di norma, essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. I fabbricati oggetto di deruralizzazione, o che comunque vengono destinati a residenza, debbono comunque mantenere una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza da ricavare nell'edificio esistente.

Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici o di annessi agricoli è ammessa la deroga alle norme igienico-sanitarie che riguardano rapporti illuminanti, ventilazione naturale, altezze, superfici minime dei vani, laddove sia riscontrato che il rispetto di tali norme possa danneggiare i valori tutelati dal presente RU purché non si determini un peggioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie esistenti per i singoli locali e nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e distributivi degli edifici.

Riguardo ai gradi d'intervento ammessi sugli edifici classificati sono in ogni caso fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico e derivanti da atti abilitativi, dall'attuazione di piani o programmi approvati, nonché da risultanze catastali antecedenti alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79.

I progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia di ristrutturazione urbanistica immobili con destinazione d'uso non agricola, devono prevedere l'individuazione delle relative aree di pertinenza.

Art. 42 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali

Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici, il cambio di destinazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto alle disposizioni contenute all'art. precedente. E' vietata in ogni caso la riduzione della dotazione di standard e dovrà essere verificata l'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla destinazione prevista.

Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale (inteso come insieme di una o più unità immobiliari legate da relazioni funzionali e morfologiche di prossimità tali da configurare un aspetto e un assetto unitario) di una o più unità abitative dovrà essere assicurata la conservazione dell'unitarietà dell'impianto insediativo originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (aie, cortili, viali alberati, etc..) del relativo resede rurale.

Le possibilità di riuso, partendo dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente, dovranno tenere conto, del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica, ossia non si dovrà compromettere la riconoscibilità delle fasi significative di crescita dotate di una propria identità, in particolare:

- per gli **edifici sincronici** (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario, cioè definito ed integrale) è prescritto il mantenimento dell'impianto distributivo di base: le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico" questo potrà essere riutilizzato come integrazione dell'abitazione o come nuova unità abitativa, salvo il mantenimento delle porzioni a servizio dell'agricoltura individuate dal PAPMAA.

- nel caso di **edifici diacronici**, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani.

- per le **ville, le case padronali e le case coloniche** sia sincroniche che diacroniche, nonché per tutti gli edifici classificati nella schedatura di valore architettonico Ar e/o di valore ambientale Am, è vietata in ogni caso la realizzazione di nuove unità abitative con tipologia seriale "duplex".

- per gli **edifici di pendio**, sia sincronici o diacronici, con abitazione sovrapposta al rustico che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma ingresso del rustico a valle e ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza, è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle. Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

- per gli **annessi separati in muratura** è ammesso il riuso a fini abitativi secondo quanto stabilito all'art. precedente, fermo restando che:

- gli edifici multifunzionali formati da più rustici ad un piano, ad es. forno/porcilaia/parata/rimessa, devono conservare la percezione globale e complessiva dei volumi che si avevano a disposizione

prima dell'intervento, mentre le stalle/fienile a due piani non potranno essere sezionate secondo la logica del duplex terra-tetto;

- si devono mantenere, ed eventualmente ripristinare nelle parti deteriorate, le aperture dotate di grigliati in mattoni nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, facendo salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno. E' consentita la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato
 - si devono altresì mantenere, ed eventualmente ripristinare nelle parti deteriorate o coperte, le recinzioni delle porcilaie/stalotti e delle pecorarecce
- gli **annessi rustici minori** quali stalotti, pollai e porcilaie in muratura, piccole capanne ad un piano, tettoie, parate, etc., giustapposti o separati dall'edificio principale, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono di norma essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.
- tutti gli **manufatti testimoniali della cultura contadina** quali: forni, pozzi, fonti, etc.. sono sottoposti a tutela integrale e devono pertanto essere conservati, ed eventualmente ripristinati nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e non possono in alcun modo essere riconvertiti ad usi impropri.
- nel caso di **ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali**, costituiti da edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale, per ogni intervento edilizio che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento del numero delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

Art. 43 - Modalità d'intervento

Per modalità di intervento si intende l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e del suo resede (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati di valore architettonico Ar, di valore ambientale Am e di scarso valore ambientale Ams (limitatamente alle parti non alterate) hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore indicativo.

Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati Ar, Am e Ams (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

Coperture e solai:

Rinnovo strutturale del tetto: devono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di mezzane o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti. L'integrale sostituzione è ammessa purché realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Gronda deve essere conservata o ripristinata nella forma, configurazione e oggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con mezzane in oggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (mezzane e correnti in legno a sporgere); dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra ove siano presenti;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Giochetto (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con oggetto non superiore a cm 20 e soprastante corrente e scempiato di mezzane) a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento: è ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Controsoffitti: i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari (es. tegole e coppi oppure marsigliesi per gli edifici risalenti alla Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma o da questa "ammodernati"), con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Qualora il materiale di recupero risulti insufficiente dovranno essere impiegate tegole invecchiate.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. I solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

Fronti e finiture esterne:

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" a calce (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona o a quelle caratteristiche della tipologia edilizia (ad es. il bianco delle case rurali dell'Ente Maremma) in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le commettiture arretrate per più di un centimetro, anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere. Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"). Tranne che negli edifici classificati Ar è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato stampato. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti o in ferro verniciato (a partitura unica) senza dispositivi di oscuramento esterni. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di Ar, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno. Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina", di costruzione artigianale, verniciate e con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. Per gli edifici classificati Ar e Am non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline in aggetto anche nelle forme pseudo – tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati Ams e R è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.

E' vietata in ogni caso la realizzazione di nuove scale esterne, fuori terra, in assenza di corpi scala preesistenti.

Impianti, finiture interne e interventi strutturali:

Impianti igienico – sanitari: Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni.

L'installazione di nuovi impianti igienico – sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente);
- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Impianti di riscaldamento o raffreddamento: Nel rifacimento o nell'installazione di tali impianti le eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Laddove venga dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei nei locali esistenti è ammessa la realizzazione di volumi tecnici con le modalità e le limitazioni stabilite dal regolamento edilizio comunale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Altri impianti: Il rifacimento o l'introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpate e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Chiusure e aperture interne: La loro realizzazione non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Pavimenti interni: Negli edifici classificati Ar devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Negli edifici classificati Am devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

Rivestimenti interni: sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione: deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta. Nel recupero di edifici classificati Ar o Am non è ammesso l'impiego del laterizio armato (*poroton* e simili) nella ricostruzione di parti murarie.

Art. 44 - Resedi rurali

Il Regolamento Urbanistico individua nel territorio rurale aree di resede degli immobili di interesse tipologico classificato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente fino allo scarso valore ambientale, escluso il ridotto valore architettonico-ambientale, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

I resede sono le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

Nei "resedi rurali" sono consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area, previa salvaguardia delle coltivazioni ad olivo esistenti al suo interno.

In caso di esistenza di muretti, terrazzamenti e obbligatorio il loro ripristino e manutenzione.

All'interno di tali aree è altresì consentita la realizzazione di piscine.

Nelle aree a resede, di norma, non è consentita la realizzazione di campi da tennis, maneggi, o altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.

La loro recinzione è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Ai fini di quanto sopra, è fatto divieto che le sistemazioni per attività di orticoltura, giardinaggio, i percorsi pedonali e carrabili, le piantumazioni e alberature di corredo, i ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, ne devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

E' possibile la modifica della consistenza dei resede attraverso un progetto che comprenda la ricognizione dei caratteri tipologici del suddetto resede le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree esprimono il rapporto storicizzato edificio-suolo paesaggio.

Nel caso in cui sia stata definita con apposito atto d'obbligo una diversa area “pertinenziale” dell'edificio, tale “resede” potrà essere modificato senza che la modifica costituisca variante al RU.

Art. 45 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – di seguito denominato programma aziendale – contiene la previsione degli interventi per l'aumento delle capacità produttive dell'azienda agricola secondo compatibilità paesistiche e ambientali.

In esso sono specificati gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, è descritta la situazione attuale e sono definiti gli interventi agronomici, quelli ambientali e quelli edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.

La programmazione di nuova edificazione agricola è subordinata alla verifica delle possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio agricolo esistente nell'unità poderalo o nella proprietà aziendale.

1. Contenuti del piano

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle 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 per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiarie 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) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

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 rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1:10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale 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 paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - rete scolante artificiale principale;
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - viabilità rurale esistente.

Le risorse paesaggistiche ed ambientali di alla lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al programma aziendale. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle 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;
- 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.

La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale e su CTR 1:10000, 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 eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della l.r. 1/2005, previsti.

E' preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

I tempi e le fasi di realizzazione del programma aziendale 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 comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.

2. Parametri Agronomici

Il fabbisogno orientativo di manodopera dipendente dal tipo di coltura agraria, dall'allevamento e dalle industrie agrarie praticate, nonché dall'esercizio della attività agrituristica ed imprenditoriale in genere, con i correttivi per alcune particolari condizioni operative, è quello individuato dal PTC.

Per l'individuazione delle superfici minime fondiarie di cui all'art. 41, c. 2 della L.R. 1/05 (superfici minime per la realizzazione di nuove costruzioni rurali), gli indici sono quelli individuati dal PTC.

3. Parametri paesistico-ambientali

Nella redazione e valutazione dei P.A.P.M.A.A. dovranno essere rispettati i seguenti criteri, parametri e indirizzi.

a) Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio.

b) Localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti.

c) Adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.

d) Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in rapporto al sistema delle acque superficiale sotterranee in base alla rete scolante e più in generale in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.

e) Ottimizzare l'inserimento nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.

4. Volumi massimi ammessi

I rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie (rapporti fra edifici utilizzati per la conduzione del fondo e superfici fondiarie) sono i seguenti:

● Nelle zone a prevalente funzione agricola:

- 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;

- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;

- 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture erbacee irrigue, seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;

- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;

- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;

- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

● Nelle zone a esclusiva funzione agricola:

- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;

- 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;

- 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.

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

Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove residenze rurali o interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia per un volume superiore a mc. 800. Assume, inoltre, valore di Piano Attuativo anche nel caso di previsione di annessi agricoli stabili con SUL superiore a mq. 800.

I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali e dal Titolo III Capo III delle presenti norme) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

6. Aziende sovracomunali e relativi P.A.P.M.A.A.

Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale.

Nel calcolo delle superfici fondiarie minime devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui.

Il programma aziendale deve essere presentato, con identici elaborati, in ciascuno dei Comuni ove si intendano realizzare gli interventi. Il programma aziendale 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.

Art. 46 - Interventi di sistemazione ambientale

Ai sensi della L.R. 1/2005 saranno considerati interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale quelli tesi a:

- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale
- ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti
- introdurre opere di difesa idrogeologica (dissesti, falde, sorgenti etc.), dal fuoco e da altri fattori di rischio
- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti
- introdurre schermature arboree e arbustive a integrazione degli interventi edilizi costituite da specie autoctone e naturalizzate caratteristiche, non esotiche oltreché salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (sugherete, leccete, biotopi etc.)
- sostituire l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, ailanto, acacia con specie autoctone e naturalizzate caratteristiche
- salvaguardare e ripristinare strutture storiche e architettoniche significative del paesaggio agricolo (antichi tracciati viari, fonti, seccatoi, muri a retta, alberature e vegetazione di interesse storico e paesaggistico)
- ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente
- realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro)
- migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli ambiti territoriali di caccia (A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, oasi, zone di ripopolamento e cattura)
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate;
- conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

I progetti dovranno contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- 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 descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della LR 1/2005 e relativo regolamento di attuazione, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse. Pertanto l'ordinaria manutenzione ambientale e le normali pratiche agricole non possono essere considerate interventi di miglioramento.

Tali opere, quando pertinenti al conseguimento diretto di scopi di tutela paesaggistica ambientale, devono corrispondere ai lineamenti del D.G.R.T. 1148/2002.

Art. 47 - Interventi di sistemazione ambientale previsti da P.A.P.M.A.A.

Gli interventi programmati tramite programma aziendale si realizzano nel rispetto degli obblighi assunti nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo che accompagna il programma medesimo. In tali obblighi, ove sono descritti e motivati gli interventi di sistemazione ambientale, sono compresi comunque:

- l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dai piani territoriali di coordinamento delle province o, in mancanza, dalla legislazione e regolamentazione regionale vigente in materia;
- il non mutamento della destinazione agricola dei nuovi edifici e manufatti;
- il non mutamento della destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- le opere di sistemazione ambientale.

Art. 48 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.

Le aziende agricole che, nel programma aziendale, redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della L.R. 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso, individuata ai sensi del successivo art. 51, da sottoporre a sistemazione ambientale.

Art. 49 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2) Il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare sull'area di pertinenza individuata ai sensi del successivo art. 51, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale.

In caso di assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale, il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005.

L'intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato, in ogni caso, alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo. Nell'atto d'obbligo, oltre alla specificazione delle opere di sistemazione ambientale, devono essere individuati la pertinenza dell'edificio deruralizzato ed i relativi vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo.

Art. 50 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)

Nel caso di interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenza, individuata ai sensi del successivo art. 51, inferiore all'ettaro, il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale.

Art. 51 - Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione

Per pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati si intende l'area agricola-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto d'obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione.

Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende:

- l'area di resede rurale, individuata dalle Tavv. E in scala 1:5.000 del presente RU, per gli edifici classificati fino a Ams.

Nel caso di interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli, la superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale, di regola, è almeno pari a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali, ai sensi del comma 11 dell'art. 23 del P.T.C. nelle aree ad esclusiva funzione agricola. Nelle aree a prevalente funzione agricola detta superficie ridotta della metà.

In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di inedificabilità, anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di all'art. 41 della L.R. 1/2005, per un periodo di dieci anni.

Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Gli interventi nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, nelle aree di pertinenza, pur essendo ammesse attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale.

Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti. Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, né devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Art. 52 - Condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica e degli agricismeggi

L'agriturismo è esercitato nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e tiene conto delle caratteristiche produttive e ambientali dell'azienda e del territorio comunale.

L'attività agrituristica è connessa all'attività agricola e può essere svolta esclusivamente riutilizzando il patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione alle attività di coltivazione del fondo, alla selvicoltura e all'allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere attività principali.

L'attività agrituristica recupera il patrimonio edilizio esistente di particolare pregio e garantisce il rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici, adottando materiali, proporzioni, tecniche costruttive, elementi e colori della tradizione edilizia rurale locale.

Non è ammessa la realizzazione di strutture precarie in conseguenza dell'utilizzazione di annessi a fini agrituristici.

La possibilità di realizzazione di agricampeggi è consentita alle seguenti condizioni:

- i servizi di supporto all'ospitalità in spazi aperti (servizi igienici, servizi di lavanderia, servizi per il lavaggio delle stoviglie, e simili) siano reperiti all'interno degli edifici esistenti;
- gli interventi di realizzazione degli impianti di corredo assicurino un ottimo grado di inserimento nel contesto;
- non interessino le aree di pertinenza né presentino interferenza visiva con edifici classificati di rilevante valore o di valore medio.

L'agricampeggio è consentito solo al di fuori delle aree protette (ARPA, AREP, SIC e SIR) e al di fuori delle aree ad esclusiva funzione agricola e purché non comporti modifiche alla morfologia del territorio e alla struttura edilizia esistente.

Art. 53 Attività integrative

La realizzazione di strutture per attività integrative a quella agricole ai sensi della L.R. 1/2005 è consentita:

- nelle zone ad esclusiva funzione agricola solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente
- nelle zone a prevalente funzione agricola: anche attraverso la realizzazione di nuovi volumi solo per gli imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici fondiari definiti dal P.T.C. e secondo i seguenti requisiti e limiti dimensionali:
 - per le attività integrative commerciali si potranno riutilizzare volumi esistenti utilizzandone la superficie utile massima del manufatto (comprendente sia il locale vendita che i vani accessori); in caso di realizzazione di nuovi volumi essi potranno raggiungere una superficie complessiva lorda di 80 mq., con una altezza max di 3,5 m;
 - per le attività integrative artigianali si potranno riutilizzare soltanto i volumi esistenti;
 - per le attività integrative di locande, definite nel P.T.C. alberghi di campagna potranno essere realizzati nuovi volumi, in misura pari al 50% dei volumi esistenti. Dette strutture dovranno essere comunque dimensionate complessivamente per accogliere un numero massimo di cinquanta posti letto.

Eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di valore ambientale (Am) e di valore architettonico (Ar).

Sono comunque esclusi, in tutti gli edifici esistenti, sia come nuovi volumi che come recupero di volumetrie esistenti, i volumi sotto terrazza, i balconi, i terrazzi, le terrazze a tasca, le tettoie a sbalzo in quanto completamente estranei alla prassi tipologico-costruttiva degli antichi fabbricati rurali.

Sono inoltre vietati portici e/o loggiati antistanti i fronti negli edifici classificati fino allo **scarso valore ambientale Ams**.

Le strutture nuove per attività integrative, secondo le condizioni poste dal P.I.T., si devono ricollegare a edifici già esistenti e con essi devono creare un unico sito insediativo secondo tipologie compatte e conformi a quelle tradizionali della zona. In ogni caso non si potranno realizzare ampliamenti prolungando l'edificio preesistente parallelamente alle strade tendendo alla realizzazione di un "nucleo edificato omogeneo e concluso".

Inoltre deve essere rispettato il vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola e l'impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo.

In attuazione del Piano Strutturale sono riportate:

- a) le seguenti superfici massime per destinazioni commerciali in relazione ai singoli sistemi di paesaggio:
- Sistema di Paesaggio SP 1 max mq. 500;
 - Sistema di Paesaggio SP 2 max mq. 500;
 - Sistema di Paesaggio SP 3 max mq. 400;
- b) Il seguente numero massimo dei posti letto legati all'offerta turistica, in relazione ai singoli sistemi di paesaggio:
- Sistema di Paesaggio SP 1 n° max = 100 posti letto;
 - Sistema di Paesaggio SP 2 n° max = 70 posti letto;
 - Sistema di Paesaggio SP 3 n° max = 30 posti letto;
- c) le seguenti superfici massime per destinazioni produttive artigianali in relazione ai singoli sistemi di paesaggio:
- Sistema di Paesaggio SP 1 max mq. 500;

- Sistema di Paesaggio SP 2 max mq. 500;
- Sistema di Paesaggio SP 3 max mq. 400;

La localizzazione e attuazione delle attività integrative legate alla commercializzazione dei prodotti, all'offerta turistica e alle attività integrative artigianali sopra indicate, è subordinata alla preventiva redazione di specifico avviso pubblico finalizzato al reperimento dei soggetti interessati alla realizzazione degli interventi.

L'avviso pubblico, potrà essere riferito ad un Sistema di Paesaggio o anche a più Sistemi di Paesaggio contemporaneamente.

L'Amministrazione, a seguito dell'Avviso Pubblico, valuterà le proposte degli aventi titolo pervenute, oltre che nel rispetto degli ulteriori elementi specifici inseriti nel bando, anche in relazione ai seguenti criteri principali:

- Realizzazione delle attività integrative solo attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.
- Ammettere le destinazioni commerciali solo se collegate direttamente al mondo e alle attività agricole ed al turismo rurale tipo:
 - vendita dei prodotti agricoli (olio, vino, ecc) e dei derivati dalla lavorazione;
 - vendita dell'oggettistica collegata alla tradizione delle arti e dei mestieri locali;
 - attività di ristorazione e degustazione dei prodotti alimentari;
 - attività derivante dalla produzione zootecnica e da altri allevamenti esistenti in azienda agricola;

Tali interventi:

- devono essere realizzati nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;
- dovranno garantire il pieno rispetto delle invarianti strutturali;
- dovranno garantire a seguito della ricomposizione formale, la continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
- dovranno subordinare gli interventi alla stesura di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca la gestione unitaria della struttura ricettiva alberghiera, l'immodificabilità della destinazione d'uso e la necessità di effettuare opere di sistemazione ambientale con mantenimento a coltura dei fondi interessati;

Art. 54 - Nuove costruzioni in zona agricola

Le nuove edificazioni, di cui agli artt. 55 E 56, in territorio rurale sono consentite esclusivamente a seguito dell'approvazione di specifico PAPMAA.

La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l'ambito nel quale l'intervento si colloca, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel Programma aziendale.

Si danno le seguenti regole:

- si deve tendere all'equilibrio dei nuovi edifici, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- in caso di edificazione in area di crinale l'inserimento nel contesto deve essere particolarmente approfondito, evitando la collocazione del manufatto in aree sommitali e ponendo la copertura dell'edificio al di sotto della linea di crinale;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;

- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante,
- contenere la volumetria fuori terra delle cantine e altre grandi strutture
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate;
- Nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie dovranno essere ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, secondo quanto previsto all'art. 23, comma 9, delle norme del P.T.C.

Materiali e caratteri architettonici

Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.

A tal fine:

- è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
- sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico costruttive o di contestualizzazione tipologica.

In particolare si preferiscono forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e gli eventuali portici e loggiati dovranno essere preferibilmente compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

Si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali. Sono prescritti infissi in legno o in ferro effetto legno e canali di gronda in rame.

Per gli annessi agricoli si sceglieranno materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purché in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative.

Per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costituiti dalle invarianti strutturali tutelate dalle presenti Norme.

Art. 55 - Nuove unità abitative rurali

Le nuove residenze rurali mantengono la destinazione d'uso agricola per un periodo di almeno 20 anni dalla loro ultimazione.

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita all'imprenditore agricolo, ai familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo.

Nei suddetti casi l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR 1/2005 e non inferiori a quelle indicate dal PTC provinciale. **(A SEGUITO DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE DEL 22/12/2014 LA SUPERFICIE MINIMA AZIENDALE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE UNITA' ABITATIVE RURALI NON POTRA' ESSERE INFERIORE A 5 HA.)**

La superficie utile abitabile di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento una tantum, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza, secondo quanto di seguito specificato.

Le nuove costruzioni destinate all'abitazione di coloro che attendono alla coltivazione dei terreni previste nel Programma aziendale non possono essere inferiori a 60 mq. o superare i 110 mq. di superficie utile abitabile per ogni unità abitativa. Per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie massima complessiva di 150 mq.. La superficie non residenziale non potrà superare il 30% di quella residenziale. L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 7,50.

E' vietata la realizzazione di volumi sotto terrazza, i balconi, i terrazzi, le terrazze a tasca, le tettoie a sbalzo I portici e i loggiati non potranno superare il 40% della superficie coperta degli edifici.
L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

Art. 56 - Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende

Per "annessi agricoli stabili ad uso delle aziende", realizzabili solo previa approvazione di programma aziendale e per i quali è necessario mantenere in produzione superfici minime fondiari previste all'art. 23, co. 11, delle norme del P.T.C., si intendono:

- locali per la promozione, la degustazione, la vendita diretta dei prodotti aziendali;
- locali per la lavorazione saltuaria e la trasformazione dei prodotti aziendali - i depositi di prodotti, attrezzi o materiali,
- le rimesse per le macchine agricole, i mezzi aziendali etc,
- i ricoveri per animali;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli;
- centri aziendali ove si trovano i locali ad uffici, i servizi, e ogni altro locale utile per le persone che svolgono attività lavorativa nelle aziende

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali, anche con accorpamento di volumetrie, per allocare le funzioni sopra elencate.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della Lr 1/2005, i nuovi annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

L'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 3,50 salvo diverse esigenze che attengono alla funzionalità degli annessi per lo svolgimento delle attività, come dimostrato nel Programma aziendale.

E' vietata la realizzazione di portici e loggiati salvo diverse esigenze che attengono alla funzionalità degli annessi per lo svolgimento delle attività, come dimostrato nel Programma aziendale.

Art. 57 - Manufatti agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005

Per le aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività :

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
- acquicoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

è ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005.

La prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile. La costruzione di tali annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. 1/2005 ed alla presentazione del programma aziendale.

Tali annessi agricoli devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.

L'ammissibilità degli annessi di cui al presente punto deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei.

Per le suddette attività la superficie fondiaria minima comunque non dovrà essere inferiore a 3 ha.

Non è comunque consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Art. 58 - Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo

41, comma 8 della Lr 1/2005 (ART. IN SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ESITO DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE DEL 22/12/2014)

L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita esclusivamente nel caso di aziende agricole, a condizione che non esistano costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano preventivamente rimosse.

Sono strutture utilizzabili per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto, quali, a titolo esemplificativo, tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno di dimensione massima di 300 mq. di superficie coperta.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

La realizzazione è consentita tramite comunicazione al Comune nella quale dovranno essere specificate, oltre a quanto previsto dalla specifica normativa di settore, il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto comunque non superiore a due anni dalla data di installazione le cui modalità sono quelle definite dall'art 7 c.4 del Regolamento di attuazione 5/R della L.R. 1/2005.

Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

In caso di inottemperanza si applicano le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio.

Non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Art. 59 - Manufatti agricoli precari stagionali di cui all'articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005 (ART. IN SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ESITO DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE DEL 22/12/2014)

Sono strutture leggere utilizzabili, per esigenze stagionali strettamente connesse alla conduzione di aziende agricole (serre temporanee e serre con copertura stagionale) di dimensione massima di 300 mq. di superficie coperta o per la vendita dei prodotti aziendali utilizzabili per non più di 6 mesi, di dimensione massima di 20 mq. di superficie coperta.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

La realizzazione è consentita previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- a) le esigenze produttive;
- b) la superficie e le dimensioni dei manufatti;
- c) i materiali utilizzati;
- d) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui è prevista l'installazione;
- e) la data di installazione e quella di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- f) la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento ed alle presenti disposizioni;

Per le serre temporanee e le serre con copertura stagionale l'installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno e comunque non superiore a due anni, è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - 1) metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;

- 3) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- 4) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura. Previa ulteriore comunicazione, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale, in questo caso al termine del periodo di utilizzo di cui al PUNTO e), possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

Non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Art. 60 - Manufatti per agricoltura amatoriale e per autoconsumo di cui all'art. 41 c. 5 della Lr 1/2005 (ART. IN SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ESITO DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE DEL 22/12/2014)

Salvo diverse prescrizioni e divieti di seguito stabiliti, per qualunque soggetto che svolga attività agricola a livello amatoriale o per auto consumo, e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali", sui terreni delle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, e ammessa, senza la presentazione del Programma aziendale, la realizzazione di annessi nel rispetto dei seguenti parametri:

A) annesso con SUL massima di mq. 40 alle seguenti condizioni.

superf. minima	mq.	4.000 vigneto, frutteto e orto
"	mq.	6.000 oliveto
"	mq.	16.000 seminativo

B) annesso con SUL massima di mq. 50 alle seguenti condizioni.

superf. minima	mq.	8.000 oliveto, vigneto, frutteto e orto
"	mq.	20.000 seminativo

Sono escluse dal computo le aree boscate.

C) Altezza media mt. 2,50

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

In caso di fondo suddiviso in più appezzamenti, si potrà tenere conto degli appezzamenti esistenti nello stesso comune o località ricadenti in altri comuni ma vicine al confine comunale; in tali casi l'annesso sarà edificato nell'appezzamento con maggiore densità colturale, ove è più giustificabile la necessità di servirsi dell'attrezzatura. Potrà essere giustificata la realizzazione di più annessi su appezzamenti diversi appartenenti ad un unico conduttore, che singolarmente raggiungano i minimi di cui ai punti A) e B), solo nel caso in cui a causa della notevole distanza tra di essi nello schema si dimostrerà la necessità di più centri operativi.

I terreni interessati dall'intervento edilizio non devono aver subito divisione della proprietà dopo la data del 1995 salvo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ove sia intervenuto frazionamento, resterà valido il presente divieto per i 10 anni successivi.

L'installazione non dovrà comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, alla morfologia dei luoghi, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa.

I manufatti devono essere costruiti con strutture in legno o con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona e con copertura a capanna di materiale ecologicamente compatibile.

Le aperture per l'aerazione devono avere la caratteristica delle "luci" di dimensione massima cm 40 X 80 poste a non meno m. 1,50 dal piano di calpestio.

Non devono essere presenti dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario e temporaneo, quali cucine e servizi igienici di dimensioni superiori a mq. 2,50.

Gli annessi di cui al presente comma costituiscono interventi eccezionali consentiti una tantum.

Non è consentito più di un annesso per fondo. Ne è ammesso il frazionamento o la divisione materiale della consistenza del fondo di riferimento successivo alla data di adozione del presente RU volta alla realizzazione di ulteriori annessi.

La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario o da chi ne abbia titolo. Tale documentazione comprende:

- una relazione che dimostri la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista e la dichiarazione di conformità dell'intervento alla L.R.1/2005 al regolamento 5/R ed alle disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.
- un progetto che riporti dettagliatamente le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso
- la localizzazione dell'annesso nel contesto paesaggistico

La struttura dovrà rispettare quanto imposto dalle norme di tutela ambientale e paesistica contenute nel presente RU.

Nella richiesta dovrà essere dichiarato che l'approvvigionamento idrico del terreno sia effettuato tramite pozzi legalmente realizzati e che non comporti una diminuzione della risorsa idrica a disposizione dei cittadini per l'uso potabile.

E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario. E' vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari di pertinenza.

Gli annessi di cui al presente articolo costituiscono intervento "una tantum" per i fondi per autoconsumo e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti.

Sono fatti salvi manufatti assimilabili ai piccoli annessi definiti dal presente articolo, legittimamente esistenti, per i quali vale quanto di seguito disposto:

- se di dimensioni maggiori di quelle stabilite al presente articolo, essi sono oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla sostituzione di materiali per adeguamento alle condizioni stabilite dal presente articolo;
 - se di dimensioni minori di quelle stabilite al presente articolo, essi possono essere demoliti e ricostruiti, o ampliati con modalità che permettano la realizzazione di un manufatto coerente agli obiettivi di qualità formale e funzionale dettati dalle presenti Norme, per raggiungere i parametri stabiliti dal presente articolo.
- Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della L.R.T. 1/2005 e dal PTC provinciale, gli annessi agricoli esistenti non possono essere dotati di servizi igienici di dimensioni superiori a mq. 2,50.

E' espressamente vietata l'installazione di tali strutture nelle seguenti aree:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- aree boscate
- unità di paesaggio 1.1 Le Colline di Pari

Art. 61 - Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare e amatoriale è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.

I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli.

In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e 30 mq per quelli amatoriali (associazioni sportive e venatorie) e l'altezza di ml 1,80.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.

Detti manufatti devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta. E' vietato l'uso di lamiera.

Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico e di rispetto in materia di norme igienico-sanitarie tali manufatti dovranno essere collocati ad un minimo di 30 m da edifici

abitativi esistenti e dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti e dispositivi, anche nella tenuta degli animali, per il contenimento di tali fenomeni.

Tali interventi non sono ammessi in aree a rischio idraulico (ambito A1 e B dell'elaborato riferito alla parte geologica).

Art. 62 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale Impianti pubblici e di pubblico interesse

Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, manufatti ed opere necessarie per l'allestimento delle colonie feline, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone.

È inoltre sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purchè non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione dei beni territoriali del sistema rurale.

Al fine di aumentare l'accessibilità e la fruibilità del sistema del territorio rurale è sempre ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate, con tavoli e panche in legno, per la sosta degli escursionisti. Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la segnaletica. Per la realizzazione del sistema di relazioni costituito dai percorsi ciclabili e pedonali e dalle ippovie si deve privilegiare l'utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati.

La nuova costruzione di linee ed impianti per il trasporto, la distribuzione e la trasformazione di energia elettrica è regolata dalla specifica normativa di settore.

Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente.

Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione.

Pensionati per animali domestici

Nel territorio rurale è aperto è ammissibile la realizzazione di pensionati per animali domestici.

Tale attività si esplica nella custodia di animali non propri, sia di quelli per i quali viene stipulato contratto di custodia sia di quelli randagi od abbandonati assimilabili a canili rifugio.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato si dovranno prioritariamente utilizzare fabbricati esistenti, dove potranno essere collocati i locali di servizio (quali ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina ecc.). Nel caso non si disponga di fabbricati esistenti si potrà realizzare un manufatto in legno della superficie massima di mq. 30 ed un piano fuori terra da destinare a servizi.

Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti in legno e "box" in legno, temporaneamente ancorati al suolo, fino ad un massimo di 15 animali, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore.

Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno studio di impatto acustico, da redigersi ai sensi della normativa vigente, che dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione rispetto ai ricettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone).

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente.

La costruzione dei manufatti suddetti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'attività economica prevedendo idonee garanzie fidejussorie.

Non è comunque consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Strutture per maneggi ed attività di equitazione

Fatti salvi i divieti dettati dalle regole specifiche per sottozona è ammessa, su fondi con superficie minima pari ad 8.000 mq da mantenere a coltura foraggiera, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico.

Per tali attività potranno essere utilizzati edifici e annessi agricoli esistenti, ove, mantenendone la destinazione d'uso rurale, possono essere realizzati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascaia;
- stalle, fienili e locali per ricovero attrezzi;
- locali per la pratica didattico-sportiva.

Ove gli edifici e annessi esistenti non siano sufficienti o idonei, è ammessa la realizzazione di un manufatto in legno della superficie massima di mq. 30 ed un piano fuori terra da destinare a servizi.

Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti e "box" in legno e/o materiali leggeri, ancorati al suolo, fino ad un massimo di 30 animali, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore.

Sono ammessi anche:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale, ma è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna:

- alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse idonee prevedendo garanzie fidejussorie;
- a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa;
- a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

Non è comunque consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog

Per lo svolgimento di attività di escursionismo è ammessa la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a stazione di posta e/o ricovero attrezzature varie.

È altresì ammessa la realizzazione di manufatti in legno, con le stesse caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui sopra, a servizio di attività di agility dog.

La costruzione dei manufatti suddetti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo idonee garanzie fidejussorie.

Non è comunque consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Attrezzature per le attività ricreative e per il tempo libero

Per le attività ricreative e per il tempo libero, su fondi con superficie non inferiore a mq 5.000, è ammessa la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 per l'esercizio di attività ludico ricreative, che a titolo puramente esemplificativo si intendono: parchi avventura e percorsi vita, tiro con l'arco, ecc.

Per le attività di pesca in specchi d'acqua naturali o artificiali si rinvia alla normativa di cui al Piano Ittico Provinciale approvato con D.C.P. 24/2011

La costruzione di tali manufatti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione prevedendo idonee garanzie fidejussorie.

Le suddetti attività dovranno essere servite dalla viabilità esistente.

Non è comunque consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree boscate

Manufatti per attività faunistico-venatorie

Per le attività faunistico - venatorie legalmente riconosciute è ammessa la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 100 da utilizzare quale strutture di servizio per la stagione venatoria che possano comprendere spazi sia per la organizzazione delle attività faunistico-venatorie che spazi per la rimessa dei mangimi e degli attrezzi per la caccia.

- una relazione dettagliata che indichi la titolarità del richiedente, il periodo di installazione, le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensione del manufatto da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, della rimozione del manufatto realizzato al cessare dell'attività o anche in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

- le relative idonee forme di garanzia per la rimozione del manufatto allo scadere del periodo ammesso

La costruzione di tali manufatti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione.

Le seguenti attività dovranno essere servite dalla viabilità esistente.

Non è comunque consentito installare detti manufatti all'interno delle aree sotto elencate:

- aree protette A.R.P.A., A.R.E.P., S.I.C. e S.I.R
- riserve naturali
- aree archeologiche

Art. 63 – Recinzioni

Le recinzioni fisse nelle zone agricole sono ammesse:

- per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale;
- per la delimitazione del resede delle abitazioni.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni fisse per la protezione e l'integrità dei raccolti in funzione del tipo di uso del suolo, in particolare:

- per le coltivazioni ortoflorovivaistiche;
- per le aree a pascolo
- per le zone di ripopolamento e cattura di aziende faunistico-venatorie;

Le recinzioni fisse dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinare a siepi.

Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,70 fuori terra.

Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite in forma di muretti di limitata altezza (max cm. 50), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30

Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.

Sono vietati:

- recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità;
- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono "area di pertinenza";

Sono fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi". I suddetti fondi possono essere recintati con rete metallica a maglia sciolta sorretta da pali in legno di altezza non superiore a ml1,20.

Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e far perdere l'unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale. Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

Art. 64 - Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio rurale

Per rudere si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto da tempo ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.

Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.

Le consistenze edilizie individuate come ruderi sono tipologicamente classificate come:

- **ru** quando nel manufatto non sia possibile misurare in loco la consistenza altimetrica originaria in quanto parzialmente o totalmente crollato sino ad una quota massima delle murature visibili inferiore alla quota di imposta del primo solaio o della copertura.

- **ru1** qualora siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili o siano presenti in loco parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto, una preciso ed inequivocabile riconoscimento dello stesso.

- **ru2** resti di emergenze storiche quali la Chiesa di S. Maria ai Monti in loc. La Pieve a Civitella M.ma ed il Castello di monte Acuto

Ai fini del riuso:

- per le consistenze edilizie classificate come **ru** è consentito il recupero di un volume convenzionale sino ad un'altezza utile di m. 2,40, con destinazione d'uso esclusivamente di annesso agricolo, ad eccezione di quelli per cui sia dimostrabile la precedente funzione residenziale mediante idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso l'Amministrazione Comunale o altre Amministrazioni Pubbliche: Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici, ecc.) per i quali sarà consentita una altezza utile di m. 2,70;

- per le consistenze edilizie classificate come **ru1** è consentito un recupero che riproduca il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

- Per le consistenze edilizie classificate come **ru2**, in quanto fonte della memoria collettiva e testimonianza del passato, è consentita la sola conservazione e manutenzione in situ.

La consistenza dello stato attuale può essere oggetto di accertamenti da parte degli organi competenti.

Art. 65 - Riqualificazione e recupero del degrado nell'Unità di Paesaggio 3.2 Collina degli Orzali

Il P.S. ha individuato due ambiti definiti 1a e 1b specificando che vi possono essere realizzati n. 25 alloggi comprensivi del riuso del patrimonio edilizio esistente, privilegiando tale recupero, e specificando che le nuove unità immobiliari possono essere edificate soltanto nell'ambito 1b.

La localizzazione e attuazione di detti n. 25 alloggi è subordinata alla preventiva redazione di specifico avviso pubblico finalizzato al reperimento dei soggetti interessati alla realizzazione degli interventi.

L'Amministrazione, a seguito dell'Avviso Pubblico, valuterà le proposte degli aventi titolo pervenute, oltre che nel rispetto degli ulteriori elementi specifici inseriti nel bando, anche in relazione ai seguenti criteri principali:

- priorità agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sia nell'ambito 1a che nell'ambito 1b;
- realizzazione di nuovi alloggi solo nell'ambito 1b nel rispetto dei seguenti criteri:
 - lotti di superficie minima di 1, 5 ha.;
 - lotti privi di altre consistenze edilizie;
 - superficie utile lorda max mq. 110;
 - gli interventi dovranno garantire la continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
 - gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;
 - mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto;

- le sistemazione esterne dovranno mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale evitando la suddivisione delle aree di pertinenza dei fabbricati con recinzioni, siepi, pavimentazioni di diversa natura, arredi fissi, ecc., riconducibili a contesti urbani.

In ogni caso sarà ammissibile la realizzazione di manufatti per agricoltura amatoriale e per autoconsumo secondo i criteri individuati all'art. 60 ed a condizione che il fondo sia libero da consistenze edilizie. Qualora siano presenti annessi legittimi di superficie inferiore a quanto stabilito all'art. 60 essi possono essere demoliti e ricostruiti, o ampliati con modalità che permettano la realizzazione di un manufatto coerente agli obiettivi di qualità formale e funzionale dettati dalle presenti Norme, per raggiungere i parametri stabiliti al sopra citato art. 60.

Dimensionamento

N° alloggi derivanti da recupero: 16

N° nuovi alloggi: 9

Capo IV – Infrastrutture e attrezzature e dotazioni territoriali e Urbane

Art. 66 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989.

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti; restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Essi devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento.

Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

Art. 67 – Parcheggi di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale

Le dotazioni obbligatorie di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dal Regolamento Regionale D.P.G.R.T. 1 aprile 2009 n. 15/R, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento.

Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, ai sensi del D.I. n° 1444/68, nella misura di almeno la metà degli 80 mq. di spazi pubblici stabiliti dal soprarichiamato Decreto ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Sosta stanziale

I parcheggi privati per la sosta stanziale, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 122/1989, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione", sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia.

I parcheggi per la sosta stanziale non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore.

Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L 122/1989.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.

Sosta di relazione

I parcheggi privati per la sosta di relazione, di cui al Regolamento 15R/2009, sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione o da nuova destinazione commerciale di edifici esistenti oggetto di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, tranne che nei centri storici. Per le medie strutture di vendita, il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

E' ammessa, tuttavia, dietro motivata dimostrazione dell'impossibilità del loro reperimento, totale o parziale, entro l'edificio o la pertinenza, la loro realizzazione in altre aree o edifici purché ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale. In tali casi, gli obblighi sono contenuti in apposita convenzione.

Art. 68 - Percorsi pedonali e ciclabili

I percorsi pedonali e ciclabili sono indicati nelle tavole grafiche del presente RU.

Possono essere realizzati nel territorio rurale senza che ciò costituisca variante al RU, in tal caso valgono i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- la realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero.

Quanto sopra implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli. Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n. 13/89. E' ammessa la deroga per la pendenza in caso di oggettiva impossibilità che dovrà essere appositamente dimostrata.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, e la presenza di essenze e alberature lungo il tracciato.

Art. 69 - Elettrodotti

Sono zone nelle quali esistono centrali di produzione e trasformazione o cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si intende per Elettrodotta l'insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione.

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi necessari all'ottenimento del miglior funzionamento degli impianti.

I fabbricati da adibire a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone (maggiore a 4 ore/giorno), non possono essere realizzati a distanze inferiori a quelle stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali in materia, da subordinare comunque ai pareri degli Enti competenti.

In ogni progetto di edificazione interno anche parzialmente alla fascia di cui sopra dovrà essere presentata una specifica valutazione dei valori di esposizione.

Art. 70 - Aree per impianti di distribuzione carburanti

Nelle aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco" di cui alle normative di settore.

Gli impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti sul territorio comunale sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del presente RU.

Per impianti per la distribuzione di carburanti si intendono aree attrezzate ove, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio, per l'ingrassaggio, per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.).

E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle disposizioni di tutela delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale.

La localizzazione dei nuovi impianti deve comunque garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale ed il rispetto delle visuali panoramiche.

Art. 71 - Verde urbano

Il verde urbano è costituito dall'insieme delle aree pubbliche o private semi-naturali e comunque non interessate dalla edificazione presenti all'interno del perimetro urbano.

Il RU distingue le componenti del verde urbano considerando le loro differenti funzioni e necessita di gestione e articolandole nei seguenti tipi:

- verde pubblico
- verde naturale
- verde di integrazione
- verde agricolo di contiguità

Al fine di conservare il corretto rapporto tra il verde urbano e il costruito e incrementarne il decoro, i proprietari e chiunque ne abbia titolo, devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, l'incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate o secche con altre autoctone nonché effettuare tutte le pratiche di buona gestione che si rendano necessarie.

E' fatto divieto di effettuare il deposito di qualunque tipo di rifiuto o di materiale che non sia strettamente necessario alla conduzione dell'area e la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, anche se precario, se non espressamente autorizzato secondo la vigente normativa.

All'interno delle suddette aree è prescritta la conservazione dei volumi secondari esistenti costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi;

1. Verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini e alla sosta degli adulti.

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento – o integrare il Regolamento Edilizio con apposita sezione - ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature tramite aree di pertinenza, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

Sono ammessi gli abbattimenti di alberi morti, gli alberi da frutto a tale scopo coltivati (fatta eccezione per quelli a carattere monumentale), gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da ragioni di pubblica incolumità.

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Ai fini della realizzazione di nuove alberature stradali dovranno essere osservati i seguenti parametri, ai quali potranno essere apportate modifiche dai progetti dietro motivata dimostrazione del miglioramento conseguente a tale modifica o dell'impossibilità di rispettare i parametri sotto elencati, in toto o in parte:

- distanze minime: 4 m da condutture sotterranee di acqua e fognature; 3 m da tubazioni del gas a bassa pressione; 2 m da tubazioni del gas ad alta pressione e cavi elettrici interrati. In caso di cavi elettrici e telefonici incubati, non è necessaria distanza di rispetto. Le aree destinate a verde pubblico comprendono aree di parco pubblico urbano, riservate ad attività di tempo libero, sportive, motorie, ricreative, culturali, sociali; aree destinate al gioco dei bambini, con campi non regolamentari, piste di pattinaggio ecc. e aree destinate alla sosta degli adulti, dotate di spazi sosta con panchine.

Esse devono essere preferibilmente raggiungibili pedonalmente e collegate con altre aree a verde e con gli altri spazi pedonali.

Le aree sistemate a prato, caratterizzate da manto erboso e delimitate da alberature possono essere usate per manifestazioni temporanee all'aperto (feste, concerti, spettacoli, mostre, ecc.).

Le superfici devono essere in prevalenza erbose e attraversate da passaggi pedonali non asfaltati. E' ammessa la costruzione di pensiline, chioschi e di servizi igienici e locali per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione, attrezzature per la sosta, per il gioco dei bambini, per le attività motorie: percorsi vita e percorsi ginnici; viabilità pedonale e ciclabile e solo marginalmente la viabilità motorizzata. Le attrezzature devono essere in materiale leggero e inserite nell'arredo dell'area.

Nelle aree di verde pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e simili, manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area.

Le aree a verde pubblico possono essere destinate anche a passeggio cani previa apposita recinzione e arredo finalizzato al mantenimento della pulizia dello spazio stesso.

2.Verde naturale

Sono le aree a verde localizzate all'interno delle UTOE caratterizzate da aree boschive, vegetazione ripariale ed insiemi vegetazionali di tipo particolare derivanti dall'analisi dell'uso del suolo allegato al presente RU.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Qualora, per interventi ammessi dal presente RU, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate.

Nel caso siano presenti volumi secondari di ridotto valore, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione r3. Non è ammesso cambio di destinazione d'uso.

3.Verde di integrazione

Sono aree per le quali il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione al fine di migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture o il contesto agricolo .

In genere sono aree adibite ad usi privati di varia natura nelle quali deve essere definito il rapporto di complementarità funzionale, ambientale e/o agricola, con i tessuti edificati contermini, con le arterie stradali o le aree fluviali .

In tali aree non è ammessa la nuova edificazione, né recinzioni di alcun tipo al fine di ripristinare o creare l'unitarietà e la natura spontanea degli elementi vegetazionali tipici delle aree contermini. Sono vietate piantumazioni assimilabili a giardini di carattere urbano.

Nel caso di verde disposto lungo le arterie stradali la sistemazione del verde dovrà essere finalizzata alla attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante; è possibile realizzarvi infrastrutture di

interesse pubblico quale viabilità, parcheggi, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica.

Nel caso di aree di verde collocate in prossimità della linea di transizione tra edificato e territorio rurale, ovvero in prossimità dei confini esterni delle UTOE, è prioritario il mantenimento delle colture esistenti, in particolare gli oliveti specializzati e non, assicurando il più possibile la continuità della tessitura agraria lungo l'intero perimetro urbano .

Nel caso siano presenti volumi secondari legittimi sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione r3. Non è ammesso cambio di destinazione d'uso.

4. Verde agricolo di continuità

Sono le aree a verde privato interposte tra i tessuti urbani che conservano le originarie caratteristiche agricole e formalizzano un rapporto di continuità paesistico-funzionale tra insediamento e spazio rurale.

In tali aree sono ammesse le attività agricole quando queste non comportino mutazioni sostanziali negli assetti colturali e fondiari esistenti, nonché trasformazioni irreversibili del terreno.

Non è ammessa la nuova edificazione.

E' ammesso il cambio di destinazione a fini residenziali nel rispetto dei limiti di cui all'art. 13.

E' ammessa la realizzazione di piscine.

Art. 72 - Attrezzature e servizi di interesse generale (Zone F)

Il Regolamento Urbanistico individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di livello sovracomunale, di cui all'art. 4 del D.I. n. 1444/68.

Sono distinte in "esistenti" e "di progetto" e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici; qualora la previsione comporti l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, viene indicato con apposito simbolo dalla cartografia .

Le attrezzature e le aree di cui al presente articolo sono soggette a interventi di ampliamento, adeguamento o nuova edificazione ad opera del Comune, o di soggetti istituzionalmente competenti e di privati, tramite interventi edilizi diretti o piani attuativi ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore, e in base alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Nel caso in cui il richiedente sia un soggetto privato il progetto dovrà essere preliminarmente sottoposto al parere favorevole della Giunta Comunale e i privati si dovranno impegnare, previo atto convenzionale, alla realizzazione ed eventualmente alla gestione delle strutture.

Il progetto dovrà interessare l'intera area ed essere comunque sottoposto all'approvazione della Giunta, ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Le attrezzature e servizi di interesse generale si distinguono in:

- Attrezzature socio-sanitarie
- Attrezzature sportive
- Attrezzature per l'ordine pubblico la protezione civile
- Impianti tecnici
- Aree cimiteriali

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

Attrezzature Socio Sanitarie

1) R.S.A. Casal di Pari (Av/H 01)

E' un area destinata a residenza sanitaria assistita

E' ammesso l'ampliamento della struttura esistente secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 800

L'ampliamento potrà avvenire anche con corpo isolato, max stessa altezza della struttura esistente, cercando di mantenere una continuità tipologica e architettonica con quest'ultima.

Attrezzature sportive

1) Campo sportivo Loc. Mortineti - Civitella Marittima (Av/AS 01)

E' un'area destinata a campo sportivo in prossimità dell'area urbana di Civitella Marittima.
E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti anche con corpi isolati secondo i seguenti parametri;
SUL: mq 300
hmax: 1 livello
Sarà possibile realizzare attrezzature di corredo alle attività sportive esistenti (ampliamento spogliatoi, palestra ecc.)
2) Campo sportivo - Paganico (**Av/AS 02**)
E' un'area posta in adiacenza al nuovo campo sportivo comunale in prossimità dell'area urbana della stazione di Paganico.
E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti anche con corpi isolati secondo i seguenti parametri;
SUL: mq 300
hmax: 1 livello
Sarà possibile realizzare attrezzature di corredo alle attività sportive esistenti (ampliamento spogliatoi, palestra ecc.)
3) Campo sportivo - Pari (**Av/AS 03**)
E' un'area destinata a campo sportivo in prossimità dell'area urbana di Pari.
E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti anche con corpi isolati secondo i seguenti parametri;
SUL: mq 300
hmax: 1 livello
Sarà possibile realizzare attrezzature di corredo alle attività sportive esistenti (ampliamento spogliatoi, palestra ecc.)

Attrezzature per l'ordine pubblico la protezione civile

1) *Area destinata ad attrezzature di protezione civile ed ambientale località "Lampugnano" (PC01)*
L'area è destinata all'attività di protezione civile. Sono ammessi interventi di nuova edificazione necessari allo svolgimento delle attività ammesse, compatibilmente con i valori e la tutela delle risorse individuati dal presente Regolamento Urbanistico.
Devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
Per la realizzazione degli immobili dovranno essere utilizzati materiali ecocompatibili e facilmente rimovibili a fine dell'attività.
Qualora l'attività venga dismessa gli immobili devono essere rimossi e l'area ritornare a fare parte integrante del territorio rurale.

2) *Area destinata ad attrezzature di protezione civile ed ambientale località "Colombaioli" (PC02)*
L'area è destinata all'attività di protezione civile. Sono ammessi interventi di nuova edificazione necessari allo svolgimento delle attività ammesse, compatibilmente con i valori e la tutela delle risorse individuati dal presente Regolamento Urbanistico.
Devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
Per la realizzazione degli immobili dovranno essere utilizzati materiali ecocompatibili e facilmente rimovibili a fine dell'attività.
Qualora l'attività venga dismessa gli immobili devono essere rimossi e l'area ritornare a fare parte integrante del territorio rurale.

Impianti tecnici

1) *Area destinata ad impianti tecnologici e attrezzature pubbliche in località "Le fonti" di Civitella M.ma (Tr/IG 01)*
E' un'area destinata ad ospitare impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse quali Magazzino Comunale e cantiere Comunale.
E' ammessa nuova edificazione per :
Sul massima: mq 300
H max : 6,00 m
Sarà possibile la realizzazione di tettoie per rimessaggio mezzi.
Il progetto è subordinato ad uno studio di inserimento ambientale che deve tenere conto della particolare posizione morfologica dell'area.
L'area pertinenziale dovrà essere sistemata con materiale drenante. Dovrà essere creata apposita schermatura di verde a protezione della viabilità.
2) *Area destinata a depuratore – Paganico (Tr/IG 02)*

L'area è oggetto di variante al PRG vigente approvata con D.C.C. n. 10 del 29/04/2013

Il presente RU conferma tale previsione sia nella individuazione cartografica che nel contenuto normativo.

3) Area destinata a centro raccolta rifiuti – Paganico (Tr/IG 03)

L'area è oggetto di variante al PRG vigente approvata con D.C.C. 32 del 30/09/2013

Il presente RU conferma tale previsione sia nella individuazione cartografica che nel contenuto normativo.

In fase di progettazione dovrà essere prevista una fascia di verde di filtro tra l'intervento ed il fabbricato esistente.

4) area PEEP Paganico Loc Colombaioli (Tr/IG 05) si rimanda alla scheda di progetto.

5) Discarica di Cannicci individuata con la sigla **DS** nella Tav. TER-RUR 5SE1. Detta discarica. E' prevista nel Piano Provinciale dei Rifiuti E subirà l'evoluzione di tale strumento.

Su tale territorio, una volta che saranno espletate le operazioni di chiusura e realizzate le attività di post-mortem, sarà ubicata una area verde attrezzata.

Sull'area si potrà prevedere la allocazione di un impianto di produzione di energia rinnovabile di grandi dimensioni.

Aree e attrezzature cimiteriali

In tali zone non è consentita alcuna costruzione eccettuate quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio anche a carattere precario.

E' ammesso l'ampliamento dei cimiteri entro la relativa fascia di rispetto ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, N. 1265 e successive mm. e ii.; le caratteristiche e le dimensioni degli ampliamenti e adeguamenti, come anche dei nuovi impianti cimiteriali, sono dettati dalle norme vigenti in materia, fermo restando che tutti gli interventi devono dimostrare la loro capacità di inserimento e armonizzazione nel paesaggio.

A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le fasce di rispetto si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

Sono previsti i seguenti interventi:

- 1) Ampliamento Cimitero di Paganico (CM01)
- 2) Ampliamento Cimitero di Pari (CM02)
- 3) Ampliamento Cimitero di Casal di Pari (CM03)
- 4) Realizzazione di nuovo Cimitero in Loc. Colombaioli (CM04)

Parchi pubblici urbani

Sono attrezzature destinate allo svago e allo sport. Per i Parchi urbani vale quanto disciplinato dall'art. 34 in merito al verde pubblico.

Art. 73 - Attrezzature e servizi di interesse comune

Sono le attrezzature di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3 del D.I. n. 1444/68.

Sono volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche.

Tali attrezzature si distinguono in:

- attrezzature ricreative e culturali locali
- attrezzature religiose
- attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale
- servizi socio sanitari di interesse locale
- attrezzature scolastiche (asilo nido; scuola materna; scuole elementari; scuola media)
- impianti tecnologici
- aree per strutture private di uso pubblico e collettivo
- parcheggi pubblici

Sono distinte in "esistenti" e "di progetto" e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici. Qualora la previsione comporti l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, viene indicato con apposito simbolo dalla cartografia.

Gli interventi sugli edifici di recente origine ricadenti nelle presenti aree vengono decisi dall'Amministrazione Comunale o dall'Ente proprietario, se diverso dall'A.C., fermo restando il rispetto

delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Fanno eccezione gli edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico per i quali viene assegnata specifica categoria di intervento (restauro o ristrutturazione edilizia r1).

Nelle aree 'esistenti' gli interventi sono riservati all'A.C o all'Ente proprietario, se diverso dall'A.C. Su tali aree possono essere ammessi interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie, nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

Nelle aree di progetto l'intervento è riservato in via primaria all'Amministrazione Comunale, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del Regolamento Urbanistico su dette aree.

E' tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:

gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'A.C. con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

L'assetto delle singole aree di progetto destinate a standard è definito in ragione dell'interesse pubblico.

In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree ad edificazione speciale per standard devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico gli aventi titolo su aree per attrezzature e servizi pubblici di progetto possono disporre delle stesse per uso privato purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree Tr /trasformazione degli assetti insediativi' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' (Allegato alle presenti norme).

Attrezzature ricreative e culturali locali

1) Ampliamento Centro Scout - Civitella Marittima (Av/CR 03)

E' una area utilizzata come rifugio escursionistico a gestione di associazioni senza scopo di lucro, per il soggiorno temporaneo anche in forma autogestita. La struttura dovrà essere realizzata in continuità con il fabbricato esistente, di un solo piano fuori terra, rispettando la naturalità dell'ambito. Nell'area limitrofa sarà possibile la realizzazione di un campeggio temporaneo a gestione di associazioni senza scopo di lucro con finalità sociali, culturali, assistenza, religiose, sportive e ricreative, con possibilità di realizzazione di piazzole in terra battuta, servizi igienici ed attrezzature leggere per attività di campeggio coerenti con le caratteristiche naturali dell'area.

E' ammesso l'ampliamento della struttura esistente secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 200

Hmax: 1 Livello

L'intervento prevede, se possibile la sopra-elevazione della struttura esistente. E' ammissibile anche la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime.

Dovranno essere utilizzate tipologie improntate alla semplicità con l'utilizzo di materiali eco-compatibili (preferibilmente legno).

2) Poggio Regoli: interventi per la realizzazione di un polo didattico formativo di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n°46 del 30/09/1998 "Progetto speciale pilota con valenza paesaggistico ambientale e di sperimentazione rispetto alla compatibilità ambientale globale del costruito in bioedilizia."

E' ammessa la sostituzione edilizia di n°3 fabbricati esistenti:

SUL: mq 1377

Hmax: 2 Livelli

L'intervento potrà avvenire previa approvazione di Piano Unitario di intervento anche per stralci successivi.

(Tr/IC 03)

3) Struttura polifunzionale Casal di Pari (Av/CR 04)

Si prevede l'ampliamento della struttura esistente secondo i seguenti parametri:

SUL: MQ 150

Hmax: 1 Livello

Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale

1) Area ex Scuola elementare di Paganico (Av/SI 01)

E' un area scolastica posta all'ingresso dell'abitato di Paganico.

E' ammesso l'ampliamento della struttura esistente per adeguarla alle nuove esigenze funzionali e alle nuove destinazioni.

E' ammesso un ampliamento secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 300

hmax; 2 livelli

Il progetto è subordinato ad uno studio preliminare di inserimento ambientale che deve tener conto sia delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti che della particolare posizione dell'area (prossimità con le mura di Paganico)

L'intervento dovrà avvenire con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime della struttura esistente.

Saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici
- attrezzature scolastiche
- servizi culturali e di formazione

2) Area ex Campo sportivo di Paganico (Tr/IC 01)

E' un area posta all'ingresso dell'abitato di Paganico in prossimità delle mura.

E' ammessa la realizzazione di una nuova struttura per servizi pubblici secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 300

hmax; 1 livello

Il progetto è subordinato ad uno studio preliminare di inserimento ambientale che deve tener conto sia delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti che della particolare posizione dell'area (prossimità con le mura di Paganico)

Saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici
- auditorium pubblico
- servizi culturali e di formazione

Attrezzature scolastiche

Le aree per attrezzature scolastiche individuate dal RU comprendono quelle sulle quali già esistono edifici con destinazione scolastica. Vi sono ammessi tutti gli interventi necessari alla loro funzionalità, con i parametri delle normative di settore, e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica, ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le norme più restrittive dettate dal presente RU.

La progettazione di nuovi interventi all'interno di dette aree dovrà sempre considerare l'insieme dell'area, distinguendo gli spazi per le attività all'aperto dei ragazzi, i parcheggi per il personale interno, i parcheggi pubblici e gli spazi di attesa dei genitori.

Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente di essenze caducifoglie e essere disposte in modo da proteggere le finestre delle aule dal sole diretto estivo.

E' prevista la realizzazione e l'ampliamento delle seguenti strutture scolastiche:

1) Realizzazione di nuova struttura scolastica - Paganico (Tr/IC 02)

E' ammessa la realizzazione di nuova struttura scolastica secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 800

hmax: 2 livelli

2) Centro d'Infanzia - Loc. Civitella Marittima (Av/SI 02)

E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura esistente secondo i seguenti parametri:

SUL: mq 260

hmax; 1 livello

Il progetto è subordinato ad uno studio preliminare di inserimento ambientale che deve tener conto sia delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti che della particolare posizione dell'area.

Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

Sono aree sulle quali insistono strutture di uso pubblico e/o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale. Tali aree e strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad Enti comunque diversi dall'A.C. Nelle aree e strutture di cui trattasi sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico e/o collettivo, quali:

- circoli ricreativi;
- circoli e/o attrezzature culturali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- attrezzature sportive di quartiere;

Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.

Sugli edifici esistenti nelle aree di cui trattasi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi riportati negli elaborati grafici del RU.

Se compatibile con l'intervento ammissibile, sono consentiti ampliamenti *una tantum* non superiori al 20% del volume legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, ove consentito ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 60% della superficie del lotto di appartenenza e di un'altezza massima non superiore all'edificio esistente.

Nei limiti della volumetria massima consentita le aree e strutture possono essere dotate di spazi per portierato e sorveglianza, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

E' consentita la realizzazione di spazi interrati o seminterrati per le attività di interesse pubblico e/o collettivo insediate, in presenza di scarpate o di terreni in forte pendenza il prospetto a valle di tali spazi può essere realizzato in tutto o in parte fuori terra. Il volume di tali spazi e da intendersi aggiuntivo rispetto a quello degli ampliamenti *una tantum* sopra specificati.

Gli interventi urbanistico-edilizi sulle aree e strutture di cui al presente articolo non comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Le dotazioni di parcheggio sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta stanziale.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul) e il volume (V), il numero delle unità immobiliari, e/o che comportino modifiche (parziali o totali) nell'utilizzo delle aree e strutture di cui al presente articolo rispetto alle attività di interesse pubblico e/o collettivo legittimamente insediate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta gestione dell'attività e il mantenimento della destinazione di uso pubblico e/o collettivo dell'area e della struttura.

Parcheggi pubblici

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.

Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente RU dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.

Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq e un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.

I parcheggi dovranno essere posizionati in modo discreto a gruppi e separati tra loro e dagli altri spazi pubblici con vegetazione.

Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso.

Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del D.I. 1444/68 e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo.

E' prevista la realizzazione dei seguenti parcheggi pubblici:

- 1) Parcheggio all'ingresso di Casal di Pari
- 2) Parcheggio in Prossimità della struttura sanitaria RSA di Casal di Pari
- 2) Parcheggio all'ingresso di Pari

TITOLO IV – DISCIPLINE PER USI SPECIALI

Art. 74 – Aree per strutture turistico - ricettive

Negli elaborati cartografici sono individuati con apposito segno grafico le aree o gli edifici esistenti adibiti ad attività alberghiere o ad usi turistico-ricettivi, ricadenti sia all'interno delle UTOE che nel territorio rurale; sugli immobili sono ammesse le categorie di intervento previste dagli elaborati grafici.

Sistema Urbano

Ove la categoria di intervento dell'edificio lo consentano, al fine di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva tramite incremento dei servizi, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della superficie utile lorda legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 60% e di un'altezza massima non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti. Gli ampliamenti devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi (locali di ristorazione/bar, sale di intrattenimento e per convegni, centro benessere/fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.); quando proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dalle presenti norme per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

All'interno delle strutture sono ammesse attività ristorative e commerciali purchè integrate all'attività principale di servizio.

E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche e tecnologie per il risparmio energetico, il risparmio idrico e la sostenibilità edilizia.

L'ampliamento delle strutture dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti.

Contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Per le strutture ricettive esistenti di seguito elencate sono specificati gli ampliamenti finalizzati all'aumento dei posti letto ammessi dal presente Regolamento Urbanistico.

In ordine alla categoria e alla qualità dell'offerta ricettiva, e fermo restando che deve essere dimostrato il rispetto di tutte le regole contenute nel presente Regolamento urbanistico a tutela dell'ambiente del paesaggio, nonché quelle relative agli standard di spazi pubblici e privati di parcheggio ai sensi di legge, è assegnata una "forbice" da 25 a 40 mq. (80/120mc.) di SUL per posto letto.

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare la congruità dell'intervento proposto e la pressione del relativo carico sulle risorse territoriali, in ordine alle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica già ricordate, e di richiedere l'eventuale diminuzione di superficie rispetto a quanto proposto.

Il progetto dovrà dimostrare la scelta dei parametri quantitativi, entro i limiti sopraindicati, ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, potrà esserne consentita una gestione separata da quella della struttura principale.

UTOE Paganico

- Albergo ristorante "La Pace" (**Av06**): è previsto l'ampliamento della struttura esistente in base ai parametri del presente articolo (da 25 a 40mq/p.l.) fino a massimo di 15 posti letto-
Il progetto dovrà garantire il miglior inserimento ambientale nel rispetto dei valori di tutela ambientale e paesistica presenti nell'area.

L'ampliamento dovrà avvenire nella parte posteriore della struttura esistente mantenendo i parte le caratteristiche architettoniche della preesistente struttura alberghiera.

UTOE Civitella M.ma

- Ristorante Le Merlaie (**Av02**): è previsto l'ampliamento della struttura esistente in base ai parametri del presente articolo (da 25 a 40mq/p.l.) fino a massimo di 15 posti letto.

L'ampliamento dovrà essere compatibile con il valore assegnato agli immobili e dovrà derivare da una valutazione che dimostri il minor impatto visivo e ambientale. Vista la posizione dominante dell'albergo non è ammessa sopraelevazione.

Sistema Insediativo Leccio

- Nuovo albergo per n°30 si rimanda alla scheda di trasformazione Trp1.

Territorio rurale

Sono le aree che ospitano, o sono destinate ad ospitare, le principali strutture alberghiere e/o turistico ricettive ricadenti nel territorio rurale, ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio. Sono individuate con la sigla **Sa(n)**.

Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico-ricettiva;
- ristorazione e/o pubblici esercizi,

La realizzazione di piscine o altre attrezzature di corredo a servizio delle attività di cui al presente articolo è soggetta alle disposizioni di cui all'art.16.

Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito: da un minimo di 25 mq a un massimo di 40mq/posto letto.

Il progetto deve dimostrare la scelta dei parametri quantitativi, entro i limiti sopraindicati, ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini ecc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, potrà esserne consentita una gestione separata da quella della struttura principale.

Requisiti dei parcheggi

Devono essere presenti, all'interno delle aree di pertinenza di ogni singola struttura, parcheggi nella misura minima di mq. 5 (riferiti alla sola superficie degli stalli) per ogni posto a tavola, mq. 5 per ogni posto letto autorizzato, e ogni 10 mq. di superficie delle sale di intrattenimento e di eventuali centro benessere.

Il rispetto della suddetta quantità minima di superfici destinate a parcheggio è obbligatorio e deve essere puntualmente verificato in sede di rilascio del provvedimento abilitativo per l'intervento edilizio richiesto.

La pavimentazione dell'area di parcheggio deve essere permeabile e realizzata con materiali che consentano il rapido deflusso delle acque piovane e che garantisca un trattamento superficiale antipolvere.

E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili nonché l'uso di autobloccanti in cemento se non nella tipologia del greenpav. Sono vietati materiali, colori e pose in opere nonché "disegni" della pavimentazione che abbiano caratteri riconducibili agli spazi urbani e non al territorio rurale. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature e schermata con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali.

Requisiti degli impianti di smaltimento delle acque reflue

Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti.

Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

Nel caso di ampliamenti della struttura esistente gli interventi sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera e/o turistico-ricettiva.

In particolare il RU individua le seguenti attività alberghiere indicandole nelle Tavole del "Territorio rurale"
In scala 1:5.000:

-Albergo la Steccaia (**SA2**): è previsto l'ampliamento della struttura esistente in base ai parametri del presente articolo(da 25 a 40mq/p.l.) fino a massimo di 20 posti letto.

L'ampliamento dovrà essere compatibile con il valore assegnato agli immobili e dovrà derivare da una valutazione che dimostri il minor impatto visivo e ambientale. Vista la posizione dominante dell'albergo non è ammessa sopraelevazione.

-Realizzazione nuovo albergo (Nucleo rurale Monte Acuto) si rimanda alla scheda progetto relativa ai nuclei rurali (Tr p1 Monte Acuto))

-Realizzazione nuovo albergo (Nucleo rurale Pietratonda) si rimanda alla scheda progetto (Tr p1 Pietratonda)

Art. 75 - Aree per attività estrattive

Sono le aree destinate alle attività estrattive ai sensi della L.R. 78/98.

Per esse il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 16 del 28/05/2012, ha approvato apposita variante in attuazione del P.A.E.R.P. della Provincia di Grosseto che viene recepita integralmente dal R.U. nell'allegato D.

Art. 76 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il RU contiene come allegato il "*Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche*" contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano di Paganico e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni. E' stato pertanto censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche ai fini del superamento delle barriere architettoniche articolato in:

- Accessibile
- Accessibilità condizionata
- Accessibilità parziale
- Non accessibile adeguabile
- Non accessibile non adeguabile

E' sempre ammesso l'adeguamento di servizi privati di uso pubblico.

Art. 77 - Risparmio energetico ed energia da fonti rinnovabili

Risparmio energetico

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari devono essere progettate e messe in opera in modo tale da contenere le necessità di consumo di energia in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia devono garantire il raggiungimento della classe energetica A.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo r3 devono garantire il raggiungimento della classe energetica B.

Nel calcolo del volume e/o della superficie utile lorda massimi realizzabili nei suddetti interventi quando consentiti dal presente Regolamento Urbanistico, nonché negli interventi di demolizione e ricostruzione non sono computati:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio;
- lo spessore dei solai per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

Gli interventi di edilizia sostenibile potranno beneficiare di incentivi economici secondo la regolamentazione stabilita nel R.E.C. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria – in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i

limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. A tal fine si intendono costruiti con criteri di sostenibilità energetica, gli edifici progettati e realizzati nel rispetto della certificazione energetica Casa Clima o similari. Le modalità per accedere agli incentivi economici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio e saranno ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio.

Fonti energetiche rinnovabili

In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 del PTC, fermo restando l'obbligo della verifica della compatibilità paesaggistica, e purché non sia arrecato danno ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi tutelati, è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da F.E.R., con le specifiche sotto disposte :

● fonte solare

- è consentita l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici per autoconsumo aderenti o integrati nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto.

Sono comunque considerati *per autoconsumo* tutti gli impianti fotovoltaici installati a copertura di edifici che oltrepassano gli stessi limiti dell'autoconsumo.

Detti impianti non possono essere realizzati in:

- aree e beni immobili di notevole interesse culturale come individuati ai sensi degli ex artt. 10 e 11 del D. Lgs. 42/2004

- è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nel territorio rurale per attività connesse all'agricoltura di potenza inferiore a 20 KWp.

Per impianti di potenza superiore a 20 KWp la loro realizzazione è consentita con la procedura del P.A.P.M.A.A.

Detti impianti non sono consentiti nelle aree non idonee di cui alla Tabella dell'allegato "A" di cui alla L.R.T.11/2011, con le eccezioni ivi indicate.

La loro installazione deve avvenire nel rispetto dei criteri individuati nell'allegato "A" della D.C.R.T. n. 15 del 11/02/2013

● fonte eolica:

E' consentita la realizzazione di impianti eolici con le limitazioni di cui "Allegato 1B - Norme comuni energie rinnovabili impianti EOLICI – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" della proposta di deliberazione al c.r.t. n. 1 del 17/01/2014.

(allegato 1)

● biomasse da fonte agricola, forestale e zootecnica:

- è consentita ovunque l'installazione di impianti per autoconsumo;

- è consentita la realizzazione di centrali e impianti connessi nel territorio rurale per attività connesse all'agricoltura con la procedura del P.A.P.M.A.A.

le autorizzazioni saranno subordinate:

- alla verifica del bilancio delle risorse idriche;
- al rispetto dei requisiti di connessione agricola;
- all'utilizzo di produzioni proprie e secondo la definizione della filiera corta l'acquisizione extraazienda di un massimo del 20% di essenze colturali;
- alla dimostrazione, tramite P.A.P.M.A.A., delle rotazioni colturali;
- al privilegiare le colture secche rispetto alle irrigue o idrosensibili;
- alla compatibilità rispetto ai problemi inerenti paesaggio, biodiversità, reticolo vegetazionale, piante camporili etc.;

Detti impianti non sono consentiti nelle aree non idonee di cui all'"Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" della proposta di deliberazione al c.r.t. n. 1 del 17/01/2014.

(allegato 2)

● fonti idrauliche, per la produzione di energia elettrica da flussi d'acqua con portata costante presenti nel territorio comunale.

E' consentito il recupero dei vecchi molini abbandonati, ai fini di una riconversione energetica destinata per scopi turistici e di riqualificazione architettonica.

L'installazione di nuovi impianti dovrà garantire:

- il rispetto dei valori della portata da restituire al corso d'acqua per non compromettere la vita acquatica e l'ambiente circostante;
- la minimizzazione degli impatti sul paesaggio;
- la gestione integrata delle risorse idriche;
- la tutela dell'uso prioritario della risorsa idrica a scopo potabile;
- la verifica delle condizioni naturalistiche del corso d'acqua per la realizzazione delle opere di derivazione;
- la massimizzazione della produzione di energia elettrica compatibile con il corretto funzionamento del sistema idro-potabile.

Art. 78 - Impianti di radiocomunicazione

Nel rilascio del titolo abilitativo, il comune osserva i seguenti criteri localizzativi:

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;
- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi;
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo nei casi di installazione di impianti fissi per telefonia cellulare quando, tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate e necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio, risulti la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche.

ART. 79 - ZONE DI PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA RISORSA IDRICA MINERALE, DI SORGENTE E TERMALE

Il r.u. individua alla tav. v2, la zona di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale della concessione "petriolo".

in tale zona si applica la disciplina di cui alla scheda 3b.4 del p.t.c.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 80 - Edifici non cartografati e/o non schedati

Per edifici non cartografati e/o non schedati che non appaiono sulla cartografia utilizzata per il Regolamento Urbanistico o nelle schede, si intendono le costruzioni realizzate a seguito di regolare atto abilitativo oppure quelle non classificate all'interno dei nuclei poderali soggetti a schedatura.

Per tali costruzioni sono ammesse le opere dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia "r1", salvo quanto specificato all'art. 41.

I proprietari di tali edifici possono presentare proposta di schedatura secondo i criteri metodologici usati all'interno del presente R.U. per l'assegnazione di diversa categoria di intervento, che dovrà essere valutata e approvata dal Consiglio Comunale.

Detta proposta di schedatura per l'assegnazione di diversa categoria di intervento potrà essere presentata anche in caso documentato di errata classificazione tipologica e di valore degli edifici.

Art. 81 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati, pianificazione progressa

Sono fatti salvi i piani attuativi, i permessi di costruire, le S.C.I.A, e ogni altro titolo abilitativo approvati, convenzionati o rilasciati, prima dell'adozione del presente Regolamento urbanistico, secondo le norme procedurali vigenti in materia.

Le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati e ai titoli abilitativi maturati come sopra detto devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento urbanistico.

Il presente Regolamento urbanistico distingue le aree soggette a Pianificazione Urbanistica Progressa ed i piani Attuativi convenzionati fatti salvi.

Alle aree soggette a Pianificazione Urbanistica progressa si applica la disciplina definita in sede di approvazione del Piano medesimo.

In caso di conferma di interventi derivanti da piani attuativi convenzionati previsti dal PRG, viene fatto salvo il dimensionamento in volume e i parametri urbanistici/edilizi del piano attuativo.

UTOE Paganico

CpPAp1

Piano di Lottizzazione area a destinazione commerciale e produttiva in Paganico approvato con D.C.C. n. 46 del 29/09/1996 (completamento)

Tr/IG4

Piano di Edilizia Economica e Popolare - Loc. Colombaioli di Paganico approvato con D.C.C. n. 5 del 25/01/2005

CpRAp2

Piano di Lottizzazione residenziale Z.T.O. n. 28 - Loc. Colombaioli di Paganico approvato con D.C.C. n. 4 del 25/01/2005 (completamento)

TrRAp1

Piano di Lottizzazione residenziale Z.T.O. n. 57 Paganico approvato con D.C.C. n. 7 del 09/03/2006

CpRAp3

Piano di Lottizzazione residenziale in Loc. Madonnino di Paganico approvato con D.C.C. n. 45 del 09/11/2002 e variante approvata con D.C.C. n. 36 del 16/07/2009 (completamento)

UTOE Civitella

Tr/IG5

Piano di Edilizia Economica e Popolare - Loc. Le Croci di Civitella M.ma approvato con D.C.C. n. 26 del 29/06/2006

Art. 82 – Misure di salvaguardia Dall'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di adozione del Regolamento Urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.

Il Regolamento Urbanistico fa salvi i procedimenti edilizi che alla data di adozione abbiano acquisito esito positivo finale del procedimento istruttorio e che non risultino in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invariants strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

TITOLO VI – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO

Art. 83 - Dimensionamento del regolamento urbanistico

Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi nelle U.T.O.E.

UTOE	RESIDENZIALE				
	da P.S.			R.U.	
	n° alloggi	di cui	S.U.L mq.	n° alloggi	S.U.L mq.
CIVITELLA M.MA	60	30 nuovi 30 da recupero	9.720	21 nuovi 20 da recupero	1.800 2.000
PAGANICO	215	170 nuovi 45 da recupero	26.760	121 nuovi 30 da recupero	16.860 3.000
CASALE DI PARI	32	22 nuovi 10 da recupero	3.150	13 nuovi 6 da recupero	1.700 600
PARI E FERRAIOLA	35	20 nuovi 15 da recupero	3.430	13 nuovi 8 da recupero	1.600 800
SALDO P.S./R.U.					ALLOGGI 110 SUL 1.900

UTOE	Unità di misura	DESTINAZIONE COMMERCIALE	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	mq	2.800	650
PAGANICO	mq	6.000	1.500
CASALE DI PARI	mq	500	450
PARI E FERRAIOLA	mq	1.100	----
SALDO P.S./R.U.			MQ 7.800

UTOE	Unità di misura	OFFERTA TURISTICA	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	Posti letto	30	15
PAGANICO	Posti letto	70	15
CASALE DI PARI	Posti letto	20	-----
PARI E FERRAIOLA	Posti letto	40	-----
SALDO P.S./R.U.			P.L. 130

UTOE	Unità di misura	DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	mq	300	300
PAGANICO	mq	5.000	3.000
CASALE DI PARI	mq	500	-----
PARI E FERRAIOLA	mq	500	-----
SALDO P.S./R.U.			MQ 3.000

UTOE	Unità di misura	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	
		da P.S.	R.U.

CIVITELLA M.MA	mq	1.000	-----
PAGANICO	mq	2.000	1.700
CASALE DI PARI	mq	1.000	950
PARI E FERRAIOLA	mq	500	-----
SALDO P.S./R.U.			MQ 1.850

Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi Insediativi

SISTEMA INSEDIATIVO	RESIDENZIALE				
	da P.S.			R.U.	
	n° alloggi		S.U.L mq.	n° alloggi	S.U.L mq.
LECCIO	4	Tutti da recupero	400	2 da recupero	200
MONTE ANTICO	6	Di cui 2 da recupero	675	4 nuovi 1 da recupero	400 100
PODERI DI CIVITELLA	6	Di cui 2 da recupero	675	2 nuovi 1 da recupero	200 100
SALDO P.S./R.U.					ALLOGGI 6 SUL 750

SISTEMA INSEDIATIVO	Unità di misura	DESTINAZIONE COMMERCIALE	
		da P.S.	R.U.
LECCIO	mq	500	-----
MONTE ANTICO	mq	-----	-----
PODERI DI CIVITELLA	mq	500	-----
SALDO P.S./R.U.			MQ 1.000

SISTEMA INSEDIATIVO	Unità di misura	DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
		da P.S.	R.U.
LECCIO	mq	-----	-----
MONTE ANTICO	mq	2.500	500

PODERI DI CIVITELLA	mq	2.000	900
SALDO P.S./R.U.			MQ 3.100

SISTEMA INSEDIATIVO	Unità di misura	OFFERTA TURISTICA	
		da P.S.	R.U.
LECCIO	Posti letto	30	30
MONTE ANTICO	Posti letto	-----	-----
PODERI DI CIVITELLA	Posti letto	-----	-----
SALDO P.S./R.U.			P.L. 0

Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi di Paesaggio

SISTEMA DI PAESAGGIO	RESIDENZIALE				
	da P.S.			R.U.	
	n° alloggi	di cui	S.U.L mq.	n° alloggi	S.U.L mq.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATATA	33	2 da recupero nucleo rurale Monte Acuto 4 da recupero nucleo rurale Case Maggiori 4 da recupero nucleo rurale Case Palazzesi 2 da recupero nucleo rurale Fercole 3 da recupero nucleo rurale Terrarossa	3.720	2 recupero nucleo rurale Monte Acuto 2 da recupero nucleo rurale Case Maggiori 4 recupero nucleo rurale Case Palazzesi 1 recupero nucleo rurale Fercole 12 recupero territorio rurale	2.100 Da recupero
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	39	2 da recupero e 3 nuovi alloggi nucleo rurale Dogana	3.855	2 recupero e 2 nuovi alloggi nucleo rurale Dogana 20 recupero territorio aperto	160 Dogana nuovi 320 S.Luigi da recupero 1.800 da recupero
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	50	12 da recupero nucleo rurale Pietratonda 5 da recupero nucleo rurale Monteverdi 24 Collina degli Orzali	5.670	12 da recupero nucleo rurale Pietratonda 2 da recupero nucleo rurale Monteverdi 16 recupero collina degli Orzali 9 nuovi alloggi collina degli Orzali 5 recupero territorio rurale	1.305 Pietratonda da recupero 2.300 da recupero 990 nuovi alloggi collina degli Orzali
SALDO P.S./R.U.					ALLOGGI 37 SUL 4.270

SISTEMA DI PAESAGGIO	Unità di misura	DESTINAZIONE COMMERCIALE		
		da P.S.		R.U.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATATA	mq	3.200	Di cui 250 Nucleo rurale di Fercole	500 Attività integrative
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	mq	1.700	Di cui 250 Nucleo rurale di Dogana Di cui 950 Sistema produttivo Aratrice	500 Attività integrative 400 Sistema produttivo Aratrice
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	mq	500 7000		400 Attività integrative
SALDO P.S./R.U.				MQ 10.600

SISTEMA DI PAESAGGIO	Unità di misura	OFFERTA TURISTICA		
		da P.S.		R.U.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATATA	Posti letto	320	Di cui: 80 Ampliamento albergo Petriolo 60 Nucleo rurale di Monte Acuto 50 Nucleo rurale di Casenovole	-----
				60 Nucleo rurale di Monte Acuto
				100 Attività integrative
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	Posti letto	140		30 Riqualificazione S.Luigi 70 Attività integrative
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	Posti letto	150	Di cui: 20 Ampliamento albergo della Steccaia 60 Nucleo rurale di Monte Acuto 100 Nucleo rurale di Pietratonda	20 Ampliamento albergo della Steccaia
				100 Nucleo rurale di Pietratonda
				30 Attività integrative
SALDO P.S./R.U.				P.L. 280

SISTEMA DI PAESAGGIO	Unità di misura	DESTINAZIONE PRODUTTIVA
----------------------	-----------------	-------------------------

		da P.S.		R.U.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATI	mq	2500		900 Area produttiva Leccio 500 Attività integrative
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	mq	3750	Di cui: 250 Nucleo rurale di Dogana 3000 Sistema produttivo Aratrice	1500 Sistema produttivo Aratrice 500 Attività integrative
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	mq	500 6.000		400 Attività integrative
SALDO P.S./R.U.				MQ 8.950

ALLEGATO 1

“ALLEGATO 1B - NORME COMUNI ENERGIE RINNOVABILI IMPIANTI EOLICI – AREE NON IDONEE E PRESCRIZIONI PER IL CORRETTO INSERIMENTO NEL PAESAGGIO E SUL TERRITORIO” DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL C.R.T. N. 1 DEL 17/01/2014.

1. Definizioni

Ai fini del presente documento si applicano le definizioni specificate:

- a) Distanza tra aerogeneratori: la distanza fra aerogeneratori si misura:
- a.1) dal punto centrale della torre dell'aerogeneratore, in caso di aerogeneratore costituito da torre sulla cui sommità si trova un generatore ad asse orizzontale azionato a pale;
- a.2) dal centro della proiezione a terra dell'aerogeneratore, in caso di aerogeneratori di tipologia differente da quella al punto a.1).
- b) “Linee guida per la valutazione di impatto ambientale degli impianti eolici” consistente in uno studio regionale sui probabili rilevanti impatti degli impianti eolici su elementi naturalistici di elevato valore (consultabile all'indirizzo web <http://www.regione.toscana.it/via>).

2. Prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti eolici

2.1 Negli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:

- a) impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW;

b) impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato.

2.2 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. a) "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare", laddove individuati nello strumento urbanistico come Zone E) o come Zone F) – verde attrezzato e parchi urbani – ex art. 2 del DM 1444/1968, non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:

a) impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW;

b) impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato;

c) impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato.

2.3 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. e) "i ghiacciai e i circhi glaciali; lett. i) "le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448" (Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar) non sono ammessi impianti eolici, senza alcuna eccezione.

2.4 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. m) "zone di interesse archeologico" non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:

a) impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW;

b) impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato;

c) impianti con potenza inferiore a 60 kW nei casi in cui, al fine di non compromettere l'integrità dei siti e della relazione che essi presentano con il contesto paesaggistico, venga effettuato uno studio preliminare approfondito del rischio archeologico elaborato da archeologi in possesso di idonei requisiti da allegare al progetto, il quale potrà essere ulteriormente integrato, su indicazione della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, da saggi archeologici, carotaggi e/o indagini geofisiche preventive. Tali approfondimenti sono finalizzati ad acquisire elementi di giudizio al fine di valutare l'effettiva fattibilità dell'intervento proposto.

La realizzazione dell'impianto non dovrà alterare le caratteristiche del contesto di giacenza né compromettere in alcun modo l'integrità dei resti archeologici.

2.5 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone A e B (ai sensi del comma 2 art. 12 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti eolici, senza alcuna eccezione.

2.6 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone C (ai sensi del comma 2 art. 12 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di impianti con potenza inferiore a 60 kW specificatamente previsti dal peculiare strumento di pianificazione dell'area protetta.

2.7 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone D (ai sensi del comma 2 art. 12 della L. 394/1991) e Aree contigue (ai sensi dell'art. 35 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di impianti specificatamente previsti dal peculiare strumento di pianificazione dell'area protetta.

2.8 Nelle Riserve naturali (nazionali, regionali): Riserve naturali integrali (così come definite nel relativo decreto istitutivo), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti eolici, senza alcuna eccezione.

2.9 Nelle Riserve naturali (nazionali, regionali): Riserve di Popolamento animale - Altri tipi di Riserve naturali nazionali - Riserve naturali regionali (così come definite nel relativo decreto istitutivo), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:

a) impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato;

b) impianti con potenza inferiore a 60 kW specificatamente previsti dal peculiare strumento di pianificazione dell'area protetta.

2.10 Nelle Zone a protezione speciale ai sensi della L.R. 56/2000 non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW.

2.11 Nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Unesco (così come definiti nella relativa decisione del World Heritage Committee): centri storici e aree destinate ad uso residenziale e/o commerciale come specificatamente indicate negli strumenti di pianificazione territoriale, non sono ammessi impianti eolici, senza alcuna eccezione.

2.12 Nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Unesco (così come definiti nella relativa decisione del World Heritage Committee): aree diverse da quelle definite al punto precedente e buffer zone, non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:

a) impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW;

b) impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato.

2.13 Nelle aree individuate sulla base delle "Linee guida per la valutazione di impatto ambientale degli impianti eolici" (vedi paragrafo 1) non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW.

2.14 Nei centri storici così come individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale non sono ammessi impianti eolici, senza alcuna eccezione.

2.15 Nelle aree a destinazione residenziale così come individuate dagli strumenti di pianificazione territoriale non sono ammessi impianti eolici ad eccezione dei singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato.

2.16 Nelle aree a destinazione commerciale e/o terziaria dove specificatamente indicate negli strumenti di pianificazione territoriale non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:

a) impianti con potenza inferiore a 1 MW costituiti da singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato;

b) impianti con potenza inferiore a 1 MW in cui l'aerogeneratore più vicino ad un edificio mantiene dallo stesso edificio una distanza minima almeno pari all'altezza dell'aerogeneratore compresa la pala.

2.17 Nelle aree a destinazione industriale, nelle aree portuali e retro portuali, negli interporti e nei centri intermodali così come individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di impianti in cui l'aerogeneratore più vicino ad un edificio mantiene dallo stesso edificio una distanza minima almeno pari all'altezza dell'aerogeneratore compresa la pala.

2.18 Nelle aree di valore estetico percettivo la cui immagine è storicizzata ricadenti all'interno di coni e bacini visivi non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di singoli generatori con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato.

2.19 Le aree agricole così come individuate dagli strumenti di pianificazione territoriale sono considerate non idonee all'installazione di impianti eolici con potenza nominale superiore 200 kW, con le eccezioni riportate nel PAER.

3. Prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio degli impianti eolici e delle opere connesse allo stesso

3.1 Premessa

Gli impianti eolici, come gli altri impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscono un significativo contributo per il raggiungimento degli obiettivi e degli impegni nazionali, comunitari e internazionali in materia di energia e di ambiente. A tale proposito, si rammentano le seguenti direttive europee:

- Direttiva 2001/77/CE, recepita con decreto legislativo 29 dicembre 2003, n.387, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità";

- Direttiva 2009/28/CE, recepita con decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, che individua un obiettivo obbligatorio del 20% di energia da fonti rinnovabili sul consumo di energia complessivo della Comunità entro il 2020 e che indica, come obiettivo assegnato allo stato italiano, la quota del 17%.

Ai fini della promozione dell'energia da fonti rinnovabili, l'art. 12 del D. Lgs. 387/2003, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007, n.244, ha introdotto la razionalizzazione e la semplificazione delle procedure autorizzatorie.

In applicazione di tali disposizioni, è stato emanato il decreto ministeriale 10 settembre 2010, recante "Linee guida per il procedimento per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi".

Tale decreto sottolinea come "occorre comunque salvaguardare i valori espressi dal paesaggio e direttamente tutelati dall'art. 9 della Costituzione e dalla Convenzione europea del paesaggio", assicurando "l'equo e giusto temperamento dei rilevanti interessi pubblici in questione, anche nell'ottica della semplificazione procedimentale e della certezza delle decisioni spettanti alle diverse amministrazioni coinvolte nella procedura autorizzatoria".

Nella stesura del presente paragrafo, oltre ai riferimenti di legge sopra citati, si è tenuto conto di:

- disposizioni dettate con la legge regionale 21 marzo 2011, n. 11, come integrate e modificate con legge regionale 4 novembre 2011, n. 56;

- implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica, adottata con delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009.

Il presente paragrafo indica i criteri di inserimento e di mitigazione dei possibili impatti ambientali e paesaggistici degli impianti eolici e strutture connesse finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica dei progetti e alla corretta realizzazione degli stessi impianti, nonché le modalità di gestione utili a garantire il corretto uso del suolo e degli impianti stessi nelle successive fasi di esercizio e di dismissione.

Tali criteri e modalità prescrittivi, pur consentendo interpretazioni legate a ciascun caso e contesto, costituiscono parametri qualitativi a cui fare riferimento, sia in fase di progettazione che in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati, fermo restando che la sostenibilità degli impianti dipende da diversi fattori e che luoghi, potenze e tipologie differenti possono presentare criticità sensibilmente diverse.

3.2 Finalità

Gli obiettivi da perseguire per la salvaguardia delle risorse paesaggistiche, culturali, territoriali ed ambientali sono:

- assicurare un corretto inserimento degli impianti nel paesaggio e sul territorio, nel rispetto della biodiversità e della conservazione delle risorse naturali, ambientali e culturali;

- assicurare che l'inserimento dell'impianto, pur nelle trasformazioni che induce sia conforme ai caratteri dei luoghi e non arrechi danno al funzionamento territoriale ma costituisca un elemento qualificante del paesaggio stesso, attraverso il mantenimento dei rapporti di gerarchia simbolica e funzionale tra elementi costitutivi, colori e materiali e che l'impatto visivo che ne deriva non determini la perdita dell'insieme dei valori associati ai luoghi quali ad esempio la morfologia del territorio, le valenze simboliche, la struttura del costruito, i caratteri della vegetazione;

- assicurare la migliore integrazione dell'impianto nel paesaggio attraverso il rispetto dei criteri localizzativi, di progettazione e gestione;

- orientare il corretto ripristino dei luoghi a seguito della dismissione degli impianti.

3.3 Campo di applicazione

Il presente paragrafo si applica agli impianti eolici ai sensi dell'art. 205 quater comma 3 della L.R. 01/2005 e s.m.i., nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente e del paesaggio, ad esclusione dei singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m, che siano installati sui tetti degli edifici esistenti e ad esclusione degli impianti di potenza fino a 5KW.

L'ottemperanza ai criteri e modalità contenute nel presente paragrafo costituisce elemento per la valutazione positiva dei progetti, nel rispetto della normativa statale.

Per impianti o singoli generatori con potenza uguale o inferiore a 60KW, le stesse indicazioni sono da considerarsi riferimento non prescrittivo, in considerazione della minor taglia dell'impianto, ad eccezione degli impianti ricadenti all'interno dei Beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del Codice e dei Siti UNESCO.

3.4 Criteri generali

Il D.M. 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", nella Parte IV, punto 16.1, lettere da a) ad f), elenca una serie di requisiti la cui sussistenza costituisce, in generale, elemento per la valutazione positiva dei progetti.

Tra questi requisiti, che sono da intendersi integralmente richiamati nel presente paragrafo, si evidenziano i seguenti elementi, da considerare come riferimento in quanto particolarmente significativi per la tutela del paesaggio:

- il ricorso a criteri progettuali volti ad ottenere il minor consumo del territorio, sfruttando al meglio le risorse energetiche disponibili;
- il riutilizzo di aree già degradate da attività antropiche, pregresse o in atto, tra cui siti industriali, cave, discariche, siti contaminati, così come definite dalla l.r. 11/2011;
- una progettazione legata alle specificità dell'area in cui viene realizzato l'intervento;
- la ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali e componenti tecnologici innovativi, al fine dell'armonizzazione e del migliore inserimento degli impianti stessi nel contesto storico, naturale e paesaggistico.

3.5 Analisi e valutazione dei diversi tipi di impatto L'analisi dovrà essere effettuata attraverso una attenta e puntuale ricognizione e indagini degli elementi caratterizzanti e qualificanti il paesaggio, effettuata alle diverse scale di studio (vasta, intermedia e di dettaglio) in relazione al territorio interessato dalle opere e al tipo di installazione prevista. L'analisi dovrà definire l'analisi di visibilità dell'impianto e il modo in cui l'impianto viene percepito all'interno del bacino visivo tenendo conto degli effetti cumulativi derivanti dalla presenza di più impianti (co-visibilità, effetti sequenziali, reiterazione).

Per le analisi da condurre in fase di progettazione, ai fini della positiva valutazione di compatibilità dei progetti di impianti con potenza superiore ai 60KW, si rimanda alle specifiche indicazioni riportate nell'Allegato 4 del Decreto 10/09/2010 recante "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" articolate rispetto ai seguenti tematiche:

- Impatti visivi sui beni culturali e sul paesaggio (cap.3)
- Impatto su flora, fauna, ecosistemi (cap.4)
- Geomorfologia e territorio (cap.5)
- Interferenze sonore ed elettromagnetiche (cap.6)
- Incidenti (cap.7)

Per impianti o singoli generatori con potenza uguale o inferiore a 60KW, le stesse indicazioni sono da considerarsi riferimento non prescrittivo, in considerazione della minor taglia dell'impianto.

In sede di istruttoria dei progetti dovrà essere valutato l'impatto acustico del progetto anche in termini di impatto cumulato rispetto agli impianti eolici esistenti e allo stato dell'inquinamento acustico della zona.

3.6 Criteri di inserimento e misure di mitigazione Gli elementi per il corretto inserimento nel paesaggio degli impianti eolici sono quelli contenuti nell'Allegato 4 del Decreto 10/09/2010. Nei punti seguenti vengono riportati elementi integrativi al suddetto Allegato.

> Nella localizzazione dell'impianto dovranno essere privilegiati:

- localizzazioni in aree già dotate di grandi infrastrutture (linee elettriche, grandi vie di comunicazione, insediamenti industriali), favorendo l'integrazione con impianti industriali caratterizzati dalla presenza di strutture verticali;
- l'utilizzo di strade esistenti senza compromettere tracciati di viabilità storica, qualora presenti;
- soluzioni che non interferiscano negativamente con le visuali occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio inserendo le torri eoliche in relazione all'andamento topografico dei luoghi, valutando la possibilità di limitarne la visibilità anche attraverso la presenza di vegetazione quale schermo naturale;
- soluzioni che rispettino la morfologia naturale del suolo e che non ne prevedano modificazioni significative con opere di movimento terra, ad esclusione di soluzioni che mitighino l'aspetto percettivo e comunque da valutare caso per caso;
- soluzioni che tendano al mantenimento dei tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura particellare, viabilità secondaria, viabilità storica, centuriazioni romane)
- localizzazioni che limitino gli interventi di alterazione del patrimonio boschivo.

> Nella progettazione dell'impianto sono da privilegiare:

- scelte tecnologiche innovative anche al fine di una maggiore armonizzazione e miglior inserimento degli impianti stessi nel contesto storico, naturale e paesaggistico;
- variazioni cromatiche dei singoli generatori, privilegiando l'uso di vernici anti riflesso, che permettano una migliore integrazione con lo sfondo del cielo (tenendo conto dei limiti dettati da norme aeronautiche e delle esigenze di mitigazione degli impatti sulla avifauna) e in ambito agricolo, adottare una colorazione che vira al verde verso la base della macchina eolica al fine di garantire continuità con la linea di orizzonte;
- in ambito extra urbano, generatori con fondazioni realizzate sotto la superficie del terreno così che le torri appaiano appoggiate direttamente al suolo permettendo un uso del suolo coerente con il contesto;
- in ambito agricolo-rurale le infrastrutture accessorie andranno ridotte al minimo evitando le frammentazioni dei campi e limitando le interruzioni di reti idriche e di strade; la disposizione delle macchine dovranno seguire i confini formali già presenti nel paesaggio e sarà preferibile adottare macchine con eliche a bassa velocità di rotazione (minore impatto sonoro, ecologico e psicologico);
- in ambiti collinari e montuosi la disposizione degli aerogeneratori dovrà salvaguardare la permanenza delle visuali di interesse panoramico, gli scenari, i coni, i bersagli visivi e le linee di crinale e ne dovrà essere limitata la visibilità dalle principali vie di comunicazione; sarà da evitare il posizionamento in punti di valore simbolico come le vette;
- l'accostamento di nuovi impianti ad impianti preesistenti dovrà tenere conto della forma, del colore e delle altezze delle macchine preesistenti, tenuto conto della evoluzione della tecnologia e del rendimento degli aerogeneratori;
- limitazioni, in termini superficiali e temporali, delle aree di cantiere, con la previsione di un completo ripristino delle aree occupate temporaneamente;

ALLEGATO 2

“ALLEGATO 1A - NORME COMUNI ENERGIE RINNOVABILI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA BIOMASSE – AREE NON IDONEE E PRESCRIZIONI PER IL CORRETTO INSERIMENTO NEL PAESAGGIO E SUL TERRITORIO” DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL C.R.T. N. 1 DEL 17/01/2014.

1. Prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo

1.1 Negli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 500 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

1.2 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. a) "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo con potenza elettrica installata superiore a 200 kW ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 200 kW e 1MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata superiore a 200 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

1.3 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. b) " i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi"; lett. c) "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 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo con potenza elettrica installata superiore a 200 kW ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 200 kW e 1MW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011.

Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 200 kW e 1MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata superiore a 200 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva vigenti, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

1.4 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. d) "le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1MW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri;

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

1.5 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. e) "i ghiacciai e i circhi glaciali; lett. i) "le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448" (Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar) non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo, senza alcuna eccezione.

1.6 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. m) "zone di interesse archeologico" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 500 kW laddove, al fine di non compromettere l'integrità dei siti e della relazione che essi presentano con il contesto paesaggistico, venga effettuato uno studio preliminare approfondito del rischio archeologico elaborato da archeologi in possesso di idonei requisiti da allegare al progetto, il quale potrà essere ulteriormente integrato, su indicazione della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, da saggi archeologici, carotaggi e/o indagini geofisiche preventive.

Tali approfondimenti sono finalizzati ad acquisire elementi di giudizio al fine di valutare l'effettiva fattibilità dell'intervento proposto. La realizzazione dell'impianto non dovrà alterare le caratteristiche del contesto di giacenza né compromettere in alcun modo l'integrità dei resti archeologici.

1.7 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone A e B (ai sensi dell'art. 12 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo, senza alcuna eccezione.

1.8 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone C e D (ai sensi dell'art. 12 della L. 394/1991) e Aree contigue (ai sensi art. 35 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo con potenza elettrica installata superiore a 50 kW ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 1 MW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri;

b) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 1 MW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

1.9 Nelle Riserve naturali (nazionali, regionali): Riserve naturali integrali (così come definite nel relativo Decreto Istitutivo), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo, senza alcuna eccezione.

1.10 Nelle Riserve naturali (nazionali, regionali): Altri tipi di Riserve naturali (così come definite nel relativo Decreto Istitutivo), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 KW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

d) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 200 KW e 1 MW alimentati a biocombustibile gassoso, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. In caso di impianti alimentati a biocombustibili gassosi diversi dal biometano devono essere presenti adeguati sistemi di abbattimento delle emissioni inquinanti.

Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

1.11 Nei Siti di Importanza Regionale ai sensi della LR 56/2000 (SIC, ZPS, SIR) non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della

legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto

Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 KW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 KW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

1.12 Nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Unesco (così come definiti nella relativa decisione del World Heritage Committee) e relativa buffer zone non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;
 - per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.
- c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 500 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

1.13 Nelle aree residenziali così come definite dagli strumenti urbanistici comunali (esclusi i centri storici) non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo con potenza elettrica installata superiore a 200 kW ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 200 kW e 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 200 kW e 1 MW che comunque rispettano la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

1.14 Nei centri storici così come definiti dagli strumenti urbanistici comunali non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

1.15 Nelle Aree Agricole D.O.P. (D.O.C. e D.O.C.G.) e I.G.P. non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 1 MW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e

incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

2. Prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo

2.1 Negli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 100 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.2 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. a) "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo con potenza elettrica installata superiore a 50 kW ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata superiore a 50 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come

individuare dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.3 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. b) " i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi"; lett. c) "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 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

c) impianti dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva vigenti, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.4 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. d) "le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri;

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

2.5 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. e) "i ghiacciai e i circhi glaciali; lett. i) "le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448" (Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar) non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo, senza alcuna eccezione.

2.6 Nelle aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice lett. m) "zone di interesse archeologico" non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

2.7 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone A e B (ai sensi dell'art. 12 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo, senza alcuna eccezione.

2.8 Nei Parchi nazionali, regionali, provinciali, interprovinciali - Zone C e D (ai sensi dell'art. 12 della L. 394/1991) e Aree contigue (ai sensi art. 35 della L. 394/1991), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo con potenza elettrica installata superiore a 50 kW ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri;
b) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata compresa tra 50 kW e 200 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.9 Nelle Riserve naturali (nazionali, regionali): Riserve naturali integrali (così come definite nel relativo Decreto Istitutivo), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo, senza alcuna eccezione.

2.10 Nelle Riserve naturali (nazionali, regionali): Altri tipi di Riserve naturali (così come definite nel relativo Decreto Istitutivo), altresì tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del Codice e dalla LR 49/1995, non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.11 Nei Siti di Importanza Regionale ai sensi della LR 56/2000 (SIC, ZPS, SIR) non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 KW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 KW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva vigenti, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.12 Nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Unesco (così come definiti nella relativa decisione del World Heritage Committee) e relativa buffer zone non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di

produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 400 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 1200 metri.

c) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW dotati di appositi filtri di abbattimento del particolato / emissioni inquinanti aventi adeguato rendimento, interamente realizzati in aree a destinazione produttiva, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali. Il proponente deve garantire una adeguata manutenzione dei suddetti filtri al fine di mantenerne le prestazioni. Con le stesse prescrizioni di tutela della qualità dell'aria gli impianti possono essere realizzati anche in aree a destinazione commerciale o a servizi, specificamente individuate dallo strumento urbanistico, laddove a servizio di grandi strutture commerciali o di grandi servizi.

2.13 Nelle aree residenziali così come definite dagli strumenti urbanistici comunali (esclusi i centri storici) non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo, ad eccezione di impianti con potenza elettrica installata inferiore a 50 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

2.14 Nei centri storici così come definiti dagli strumenti urbanistici comunali non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di impianti con potenza elettrica installata inferiore a 50 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

2.15 Nelle Aree Agricole D.O.P. (D.O.C. e D.O.C.G.) e I.G.P non sono ammessi impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ad eccezione di:

a) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW alimentati, per la durata della vita media utile dell'impianto, da biocombustibile (solido, liquido o gassoso) proveniente da filiera corta ai sensi dell'art 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i. oppure ottenuto nell'ambito di intese di filiera o contratti quadro ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.Lgs 27 maggio 2005, n. 102. La tracciabilità del biocombustibile e la filiera corta dovranno essere dimostrate secondo le modalità indicate nel Decreto Ministeriale 2 marzo 2010. Tale requisito andrà dimostrato al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione o della dichiarazione o della comunicazione previste all'art. 6 del D.Lgs 28/2011. Dovranno comunque essere rispettate tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- L'insieme di tutte le opere connesse all'impianto (compreso eventuali trincee, digestori, vasche e aree di stoccaggio, gasometri, ecc) non può occupare una superficie complessivamente superiore a 2 Ha per gli impianti alimentati a biocombustibile gassoso o a 1 Ha per gli impianti alimentati a biomassa solida o liquida.

- Devono essere rispettati i requisiti di cui al paragrafo 3.

- Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;
- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

b) impianti con potenza elettrica installata inferiore a 200 kW interamente realizzati in edifici esistenti, senza alterazione di volumi e superfici, cambi di destinazione d'uso, modifiche strutturali, aumento di numero unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Tali impianti devono rispettare la seguente distanza minima dagli altri impianti di produzione elettrica da biomasse solide, liquide o gassose, aventi potenza superiore a 200 kWe o comunque 600 kWt, esistenti o dotati del relativo titolo abilitativo alla costruzione:

- per gli impianti con potenza elettrica compresa tra 200 kWe e 500 kWe, 100 metri;

- per gli impianti con potenza elettrica superiore a 500 kWe, 300 metri.

3. Prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso

3.1 Premessa

Gli impianti a biomasse, come gli altri impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscono un significativo contributo per il raggiungimento degli obiettivi e degli impegni nazionali, comunitari e internazionali in materia di energia e di ambiente. A tale proposito, si rammentano le seguenti direttive europee:

- Direttiva 2001/77/CE, recepita con decreto legislativo 29 dicembre 2003, n.387, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità";

- Direttiva 2009/28/CE, recepita con decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, che individua un obiettivo obbligatorio del 20% di energia da fonti rinnovabili sul consumo di energia complessivo della Comunità entro il 2020 e che indica, come obiettivo assegnato allo stato italiano, la quota del 17%.

Ai fini della promozione dell'energia da fonti rinnovabili, l'art. 12 del D. Lgs. 387/2003, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007, n.244, ha introdotto la razionalizzazione e la semplificazione delle procedure autorizzatorie.

In applicazione di tali disposizioni, è stato emanato il decreto ministeriale 10 settembre 2010, recante "Linee guida per il procedimento per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi".

Tale decreto sottolinea come "occorre comunque salvaguardare i valori espressi dal paesaggio e direttamente tutelati dall'art. 9 della Costituzione e dalla Convenzione europea del paesaggio", assicurando "l'equo e giusto contemperamento dei rilevanti interessi pubblici in questione, anche nell'ottica della semplificazione procedimentale e della certezza delle decisioni spettanti alle diverse amministrazioni coinvolte nella procedura autorizzatoria".

Nella stesura del presente paragrafo, oltre ai riferimenti di legge sopra citati, si è tenuto conto di:

- disposizioni dettate con la legge regionale 21 marzo 2011, n. 11, come integrate e modificate con legge regionale 4 novembre 2011, n. 56;

- implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica, adottata con delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009.

Il presente paragrafo indica i criteri di inserimento e di mitigazione dei possibili impatti ambientali e paesaggistici degli impianti a biomasse e strutture connesse finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica dei progetti e alla corretta realizzazione degli stessi impianti, nonché le modalità di gestione utili a garantire il corretto uso del suolo e degli impianti stessi nelle successive fasi di esercizio e di dismissione.

Tali criteri e modalità prescrittivi, pur consentendo interpretazioni legate a ciascun caso e contesto, costituiscono parametri qualitativi a cui fare riferimento, sia in fase di progettazione che in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati, fermo restando che la sostenibilità degli impianti dipende da diversi fattori e che luoghi, potenze e tipologie differenti possono presentare criticità sensibilmente diverse.

3.2 Finalità

Gli obiettivi da perseguire per la salvaguardia delle risorse paesaggistiche, culturali, territoriali ed ambientali sono:

- assicurare un corretto inserimento degli impianti nel paesaggio e sul territorio, nel rispetto della biodiversità e della conservazione delle risorse naturali, ambientali e culturali;

- assicurare che l'installazione e l'esercizio dell'impianto in zone agricole caratterizzate da produzioni agroalimentari di qualità non interferisca negativamente con le finalità perseguite dalle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali;

- assicurare il minor consumo possibile di suolo e il minor impatto possibile dal punto vista percettivo, garantendo comunque l'efficienza e la resa dell'impianto;

- orientare il corretto ripristino dei luoghi a seguito della dismissione degli impianti.

3.3 Campo di applicazione

Le presenti prescrizioni si applicano agli impianti di produzione di energia elettrica da biocombustibili, nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente e del paesaggio, ad esclusione di quelli di potenza inferiore a 200 kW elettrici, per i quali sono da intendersi come criteri di riferimento ai fini di una valutazione positiva dei progetti. Per gli impianti di potenza uguale o superiore a 200 kW il rispetto dei requisiti di cui al presente paragrafo deve essere

dimostrato ed asseverato dal tecnico progettista. Per gli impianti di potenza inferiore a 50 kW nel progetto non è necessario relazionare in merito al rispetto dei contenuti del presente paragrafo.

3.4 Criteri generali

Il D.M. 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", nella Parte IV, punto 16.1, lettere da a) ad h), elenca una serie di requisiti la cui sussistenza costituisce, in generale, elemento per la valutazione positiva dei progetti.

Tra questi requisiti, che sono da intendersi integralmente richiamati nel presente paragrafo, si evidenziano i seguenti elementi, da considerare come riferimento in quanto particolarmente significativi per la tutela del paesaggio:

- il ricorso a criteri progettuali volti ad ottenere il minor consumo del territorio, sfruttando al meglio le risorse energetiche disponibili;
- il riutilizzo di aree già degradate da attività antropiche, pregresse o in atto, tra cui siti industriali, cave, discariche, siti contaminati, così come definite dalla l.r. 11/2011;
- una progettazione legata alle specificità dell'area in cui viene realizzato l'intervento;
- la ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali e componenti tecnologici innovativi, al fine dell'armonizzazione e del migliore inserimento degli impianti stessi nel contesto storico, naturale e paesaggistico;
- l'effettiva valorizzazione del recupero di energia termica prodotta nei processi di cogenerazione

3.5 Criteri di inserimento e misure di mitigazione

Un'analisi del paesaggio mirata alla valutazione del rapporto tra l'impianto e la preesistenza dei luoghi costituisce elemento fondamentale per la messa in opera di buone pratiche di progettazione.

Tale analisi dovrà essere effettuata tramite la ricognizione e l'indagine degli elementi caratterizzanti il paesaggio ad una scala idonea in relazione al territorio interessato, alle opere ed al tipo di impianto previsto.

In via generale, l'analisi dell'inserimento nel paesaggio con un livello di dettaglio adeguato rispetto ai valori paesaggistici del contesto riconosciuti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio, si articola in:

- analisi dei livelli di tutela;
- analisi delle caratteristiche del paesaggio nelle sue componenti naturali e antropiche e dell'evoluzione storica del territorio;
- analisi dell'intervisibilità dell'impianto nel paesaggio, con un livello di dettaglio adeguato rispetto alla potenza dell'impianto proposto

Per l'elaborazione di tali analisi si potrà fare riferimento alla documentazione presente nei Quadri Conoscitivi degli strumenti di pianificazione.

Si riportano nel seguito i criteri di inserimento e le misure di mitigazione utili ad indirizzare la scelta della localizzazione dell'impianto e la redazione del progetto in funzione degli elementi costituenti e delle caratteristiche dell'impianto, che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul paesaggio.

3.5.1 Idrogeomorfologia

L'impianto dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in materia di difesa del suolo e di indagini geologiche.

L'impianto, con relative opere annesse, non dovrà indurre impatti negativi sulle dinamiche geomorfologiche e sulla idrologia del versante, nonché sul regime idraulico.

Le modalità realizzative dovranno essere individuate in relazione alle condizioni geomorfologiche ed idrauliche delle aree interessate, adottando, ove necessario, accorgimenti tecnici e costruttivi finalizzati alla riduzione delle condizioni di rischio e/o di esposizione al medesimo.

Le aree che ricadono nelle zone classificate dal PAI, e dagli strumenti urbanistici comunali, ad "alta pericolosità idraulica", e le "aree golenali" non si ritengono idonee alla realizzazione di centrali termiche a biomassa e delle relative opere connesse, fatto salvo la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 comma 2 lett. b della L.R. 21/2012 secondo le modalità ivi contenute. Le aree che ricadono in zone classificate dal PAI e dagli strumenti urbanistici comunali a "pericolosità geomorfologica molto elevata" non si ritengono idonee per la realizzazione della centrale termica e delle relative opere connesse.

3.5.2 Localizzazione

Al fine di migliorare l'integrazione dell'impianto nel paesaggio, con particolare riferimento al paesaggio rurale (agrario-forestale):

a) la localizzazione degli impianti nel territorio rurale, deve essere prevista, alla luce delle ragionevoli alternative, all'interno, o in subordine in adiacenza, degli insediamenti rurali e centri aziendali esistenti privi di valore storico e/o testimoniale riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, privilegiando edifici non più in uso;

b) la localizzazione, la forma e la distribuzione dell'impianto nonché delle opere connesse dovranno tener conto delle caratteristiche paesaggistiche proprie del territorio interessato e dei relativi elementi costitutivi (naturali, storici, estetici), con particolare riferimento ai manufatti rurali di valore storico culturale (aie, fontanili, lavatoi, forni, edicole, etc), al disegno e agli elementi strutturali della tessitura agraria (viabilità storica, sistemazioni idraulico-agrarie, trame fondiari di impianto storico, ecc.) riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio.

3.5.3 Condizioni di interferenza visiva

La localizzazione dell'impianto dovrà tener conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze visive da e verso percorsi di fruizione panoramici, punti e luoghi di belvedere, centri e nuclei storici, luoghi simbolici, siti archeologici di valenza paesaggistica. Gli impianti situati all'interno o in prossimità di aree ed immobili di interesse culturale, di beni paesaggistici tutelati, di aree naturali protette o di aree di valore paesaggistico, riconosciuto dagli strumenti di pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, nel rispetto dei limiti dimensionali della tabella, dovranno preservare le specifiche caratteristiche del luogo e non compromettere in alcun modo la percezione dei suddetti beni od aree.

Le condizioni di visibilità dell'impianto nel paesaggio dovranno essere appositamente documentate negli elaborati progettuali.

3.5.4 Caratteristiche costruttive

a) Dovranno essere privilegiate le soluzioni impiantistiche e criteri progettuali volti ad ottenere il minor consumo di suolo possibile del territorio, sfruttando al meglio le risorse energetiche disponibili;

b) è necessaria un'accurata progettazione di tutte le opere funzionali all'impianto stesso, che tenga conto della viabilità di accesso e di distribuzione interna all'area, delle eventuali sistemazioni a verde esistenti o di mitigazione, prevedendo anche soluzioni estetiche qualificanti e innovative nell'utilizzo di forme, colori e materiali;

c) dovrà essere valutato l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili (BAT) specificando eventuali impossibilità tecniche.

3.5.5 Viabilità

a) Dovranno essere privilegiate localizzazioni in aree già dotate di una rete viaria idonea tale da poter essere utilizzata come viabilità di accesso senza che ne siano alterate le caratteristiche di ruralità, sia in termini dimensionali che morfologici (andamento, larghezza, finitura, ecc.), fatta salva la possibilità di realizzare minimi interventi di adeguamento funzionale;

b) eventuali tratti di nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna ed eventuali spazi di manovra dovranno rispettare il reticolo delle strade rurali esistenti, adottando soluzioni plano-altimetriche che non modifichino la morfologia del suolo, fatti salvi modesti livellamenti e rettifiche di quote;

c) per la nuova viabilità e per le aree a servizio dell'impianto si dovranno impiegare materiali drenanti naturali al fine di garantire la massima permeabilità del suolo e facilitare le opere di ripristino all'atto della dismissione dell'impianto.

3.5.6 Recinzioni e schermature

Eventuali schermature arboree ed arbustive dovranno essere realizzate con ecotipi locali disposti in modo da riproporre le sistemazioni coerenti con la tessitura agraria tradizionale al fine di creare un effetto il più naturale possibile, gli arbusti potranno essere sempreverdi, per garantire un'adeguata copertura visiva, alternati a quelli a foglia caduca.

3.5.7 Criteri specifici degli impianti

L'impianto e le opere ad esso connesse dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:

Depositi, aree di stoccaggio e trincee di stoccaggio della biomassa: per il deposito e lo stoccaggio della biomassa è preferibile utilizzare spazi coperti, chiusi sui quattro lati, con struttura e tamponatura in legno, copertura a capanna e tipologia simile agli edifici rurali per l'allevamento.

Al fine di limitare l'incidenza visiva e migliorare l'inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico di riferimento, nelle aree rurali i depositi previsti dovranno avere un'altezza massima di gronda di 3 metri.

L'altezza massima di gronda per i depositi di cippato di legno è di 6 metri. Nelle altre zone le altezze dei depositi dovranno essere paramtrate all'edificato esistente e al contesto di riferimento.

Le eventuali aree di stoccaggio di materiale all'aperto potranno essere adeguatamente mimetizzate utilizzando vegetazione autoctona e localizzazioni che non interferiscono sulle visuali percepibili dalla viabilità principale e dai punti di osservazione più significativi.

Alle trincee fuori terra per lo stoccaggio della biomassa sono preferite trincee interrato o depositi con le caratteristiche di cui sopra.

Comunque sia nelle aree rurali l'altezza massima delle trincee fuori terra non potrà superare i 3 metri di altezza.

3.5.8 Ulteriori criteri specifici per impianti a biogas

a) Digestori (anaerobici, aerobici o compostaggio, fermentazione): occorre utilizzare digestori a basso impatto paesaggistico con un'altezza massima di 3 metri fuori terra nelle aree tutelate ai sensi degli artt. 136 e 142 del Codice, nei Siti UNESCO e nelle Aree Agricole D.O.P. (D.O.C. e D.O.C.G.) e I.G.P., ad eccezione delle aree a destinazione produttiva come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, e con un'altezza massima di 7 metri fuori terra nelle restanti aree. Laddove possibile è comunque preferibile utilizzare digestori parzialmente o totalmente interrati.

Alle trincee fuori terra per la fermentazione della biomassa sono preferibili trincee interrato o depositi chiusi sui quattro lati con le caratteristiche di cui ai "Depositi ed aree di stoccaggio".

Comunque sia l'altezza massima delle trincee fuori terra non potrà superare i 3,5 metri di altezza.

Vasche: Alle tradizionali vasche fuori terra per l'idrodepurazione, l'ossidazione dei fanghi, la conversione dei reflui del settore zootecnico ecc. sono preferite vasche interrato o seminterrato e comunque con un'altezza massima fuori terra di 3 m. Alle altre strutture di pre-trattamento si applicano le disposizioni relative alle altezze dei digestori di cui al punto a).

b) Gasometri: occorre utilizzare gasometri a basso impatto paesaggistico con un'altezza massima di gronda di 7 metri.

3.6 Misure gestionali

3.6.1 Alimentazione e prelievo sostenibile delle biomasse

In riferimento al prelievo delle biomasse saranno esclusi dai piani di sfruttamento i boschi ricompresi nei SIR e nelle aree protette qualora in contrasto con gli obiettivi di conservazione di tali aree.

3.6.2 Uso e manutenzione

In tutte le fasi di utilizzo dell'impianto dovrà essere attuata una corretta gestione degli stoccaggi e delle attività di movimentazione dei materiali. Dovrà altresì essere attuata una costante manutenzione dei manufatti presenti e delle aree di pertinenza di essi.

La movimentazione dei materiali in ingresso e in uscita dall'impianto, siano essi solidi o liquidi, dovrà avvenire con mezzi di trasporto, attrezzature e modalità tali da evitare l'imbrattamento, dovuto a perdite di materiale solido e di percolato, di strade e piazzali a cielo aperto.

Lo stoccaggio dei materiali in arrivo e del digestato dovrà avvenire tassativamente nelle aree preposte a tale scopo e in condizioni tali da prevenire fenomeni di anaerobiosi per evitare emissioni maleodoranti.

Dovrà essere assicurata la manutenzione periodica dell'impianto relativamente ai manufatti nonché alla funzionalità dei diversi componenti.

3.6.3 Monitoraggio delle emissioni odorigene

Ai fini di garantire la fruizione del paesaggio in tutti i suoi aspetti, per gli impianti alimentati da biogas da fermentazione, si dovrà prevedere una campagna di rilevamento delle emissioni odorigene della durata di due anni dall'entrata in funzione dell'impianto, effettuando almeno due controlli l'anno da eseguirsi con cadenza stagionale, in corrispondenza delle sorgenti più impattanti all'interno e al confine dell'impianto con campionamenti a monte a valle nella direzione prevalente dei venti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente di settore.

3.6.4 Dismissione

Al termine della vita utile dell'impianto si dovrà procedere alla dismissione dello stesso e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 12, c. 4 del dlgs. n. 387/2003. Nella progettazione e realizzazione dell'impianto si dovranno privilegiare soluzioni che consentano una riduzione degli impatti delle opere di ripristino