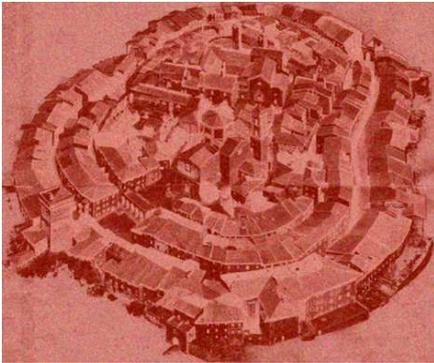


COMUNE DI LUCIGNANO

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO 2016



Titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto

arch. Alessio Bartolozzi

Sindaco

Roberta Casini

Segretario Comunale

dott. Renato Ferrari

Responsabile del Procedimento

arch. Alessio Bartolozzi

Garante della Comunicazione

geom. Mauro Rosini

Responsabile del Procedimento V.A.S.

geom. Mauro Rosini

Redattore V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

arch. Alessio Bartolozzi

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Rapporti con il Piano Strutturale e con la L.R. 3 gennaio 2005, n.1.....	pag.5
Art. 2	Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico	pag.6
Art. 3	Validità ed operatività	pag.8
Art. 4	Varianti al Regolamento Urbanistico.....	pag.9
Art. 5	Consultazione del Regolamento Urbanistico.....	pag.9
Art. 6	Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	pag.10
Art. 7	Salvaguardie.....	pag.12
Art. 8	Abrogazione di norme in contrasto con il Regolamento Urbanistico.....	pag.12
Art. 9	Ufficio di Piano.....	pag.12
Art. 10	Parametri urbanistici – Definizioni.....	pag.14
Art. 11	Tipi di intervento.....	pag.22
Art. 12	Destinazioni d’uso	pag.28

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - NORME GENERALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 13	Interventi sul suolo – Movimenti di terra	pag.29
Art. 14	Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni	pag.29
Art. 15	Tutela del verde privato	pag.30
Art. 16	Ricovero automezzi	pag.31
Art. 17	Materiali da costruzione	pag.34
Art. 18	Rischio idraulico-geologico – Interventi di risoluzione e fattibilità.....	pag.37
Art. 19	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico	pag.37
Art. 20	Frazionamento dei terreni nei sottosistemi ambientali	pag.38
Art. 21	Interventi individuati dalle schede non operative	pag.39
Art. 22	Norme di sottosistema	pag.40

CAPO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA TERRITORIALE APERTO

Art. 23	Norme per il sottosistema ambientale della piana agricola A1	pag.41
Art. 24	Norme per il sottosistema ambientale della collina ondulata A2	pag.56

Art. 25	Norme per il sottosistema ambientale dei fenomeni di urbanizzazione diffusa A3	pag.57
Art. 26	Norme per il sottosistema ambientale della “cintura olivicola” A4.....	pag.58
Art. 27	Norme per il sottosistema ambientale del “parco del Calcione” A5	pag.60
CAPO III – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLE U.T.O.E.		
SEZIONE I - NORME PER I SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI		
Art. 28	Articolazione del sistema insediativo.....	pag.61
Art. 29	Norme per il sottosistema insediativo di matrice storica I.1	pag.62
Art. 30	Norme per il sottosistema insediativo del “paese nuovo” I.2.....	pag.64
Art. 31	Norme per il sottosistema insediativo degli aggregati I.3.....	pag.66
Art. 32	Norme per il sottosistema insediativo della Stazione I.4.....	pag.68
SEZIONE II – NORME PER LE U.T.O.E.		
Art. 33	Articolazione delle U.T.O.E.	pag.70
Art. 34	U.T.O.E. n. 1 Centro Storicizzato	pag.73
Art. 35	U.T.O.E. n. 2 “Paese Nuovo”	pag.77
Art. 36	U.T.O.E. n. 3 Santa Maria	pag.81
Art. 37	U.T.O.E. n. 4 La Croce	pag.83
Art. 38	U.T.O.E. n. 5 Pieve Vecchia – Poschini	pag.86
Art. 39	U.T.O.E. n. 6 Le Maestrine	pag.88
Art. 40	U.T.O.E. n. 7 Il Calcione	pag.90
Art. 41	U.T.O.E. n. 8 Borgonuovo – Il Villino.....	pag.91
Art. 42	U.T.O.E. n. 9 Rosario	pag.93
Art. 43	U.T.O.E. n. 10 La Stazione	pag.95
CAPO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA FUNZIONALE		
Art. 44	Norme per il sistema infrastrutturale dell’accessibilità F.1.....	pag.97
Art. 45	Norme per il sistema funzionale dei servizi e impianti a rete F.2.....	pag.98
Art. 46	Norme per il sistema di servizio per l’accoglienza turistica F.3.....	pag.99
Art. 47	Norme per il sistema di distribuzione carburanti F.4.....	pag.99
CAPO V – MODIFICAZIONI EDILIZIE		
Art. 48	Disposizioni generali	pag.101
Art. 49	Modificazione edilizia M1 “Restauro e risanamento conservativo degli edifici e dei luoghi di valore storico-testimoniale”	pag.102
Art. 50	Modificazione edilizia M2 “Salvaguardia dei fronti edilizi”.....	pag.104

Art. 51	Modificazione edilizie M3 “Riqualficazione degli edifici”	pag.106
Art. 52	Modificazione edilizia M4 “Rinnovo e sostituzione degli edifici”	pag.107
Art. 53	Modificazione edilizia M5 “Ampliamenti e sopraelevazione degli edifici”..	pag.109
Art. 54	Modificazione edilizia M6 “Adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti”	pag.111
Art. 55	Modificazione edilizia M7 “Conversione verso attività ricettive”	pag.113
Art. 56	Modificazione edilizia M8 “Riqualficazione degli edifici esistenti nei sottosistemi ambientali”	pag.115

TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA

AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Art. 57	Direttive da osservare negli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e di nuove costruzioni.....	pag.117
Art. 58	Recupero e riqualficazione di manufatti incongrui	pag.117
Art. 59	Condizioni alla trasformabilità	pag.118
Art. 60	Trasformazioni non materiali del territorio.....	pag.118

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 61	Rinvio ad altre disposizioni.....	pag.119
Art. 62	Prevalenza su altre disposizioni.....	pag.119
Art. 63	Norma transitoria.....	pag.119

TITOLO V – DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO

URBANISTICO

Art. 64	Tabelle Riepilogative	pag.120
---------	-----------------------------	---------

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Rapporti con il Piano Strutturale e con la L.R. 3 gennaio 2005, n.1

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale di cui all'art. 7 della L.1150/42 è costituito dal complesso di atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse secondo il disposto della L.R. 3 gennaio 2005, n.1.
2. Ai sensi dell'art. 52 della L.R. 3/1/05, n.1 il Piano Regolatore Generale è formato dal Piano Strutturale, e dal Regolamento Urbanistico di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti le trasformazioni dello stato fisico del territorio comunale. Esso disciplina inoltre ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad atto abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2 – Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico (RU), conformemente all'articolo 55 comma 2 della L.R. 1/2005, contiene:

a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;

b) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 L. 765/67 (art. 41 quinquies L. 1150/42) e dell'art. 4 D.Lgs. 285/30.4.1992. Tale perimetro è espressamente individuato in specifica planimetria del Regolamento Urbanistico;

c) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Tale disciplina è contenuta nell'apposito titolo Modificazioni edilizie delle presenti norme e trova indicazioni cartografiche dettagliate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico; tavole normative da 1 a 66;

d) la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'art. 56 LR.1/2005, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.

Tali aree sono tutte espressamente individuate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico e sono regolate da apposite schede allegate alle norme redatte ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 (schede di tipo "d");

e) la individuazione delle aree all'esterno del perimetro dei centri abitati sulle quali sono possibili, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'art.56 LR.1/2005, gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti.

Tali aree sono tutte espressamente individuate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico e sono regolate da apposite schede allegate alle norme redatte ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 (schede di tipo "a");

f) verificato che non sussistono ad oggi particolari problematiche riguardo alle trasformazioni non materiali, si rimanda a studi successivi l'approfondimento delle stesse;

g) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico e ai relativi approfondimenti. Tale valutazione trova indicazione cartografica nelle schede normative e nelle apposite schede generali appositamente redatte;

h) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione urbanistica

sono quelle immediatamente operative.

~~Per altre definite “Non operative” viene data una indicazione come atto di indirizzo.~~

Il Regolamento urbanistico (RU), conformemente all'articolo 55 comma 4 della L.R. 1/2005, contiene inoltre;

i) la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi;

Tali aree sono tutte espressamente individuate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico e sono regolate da apposite schede allegate alle norme redatte ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 (schede di tipo “c”);

l) verificato che non sussistono ad oggi particolari problematiche riguardo alle politiche di settore si rimanda a studi successivi l'approfondimento delle stesse;

m) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 (schede di tipo “st”);

n) le infrastrutture e le relative aree (schede di tipo “e”);

o) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche che sarà redatto successivamente all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, aggiornerà quanto già previsto dalla D.C.C. n. 297 del 3/11/89.

p) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

q) la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60

2. Il Regolamento Urbanistico è composto dagli elaborati di seguito indicati:

a. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

b. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

c. TAVOLE NORMATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SCALA 1:5000

d. TAVOLE NORMATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SCALA 1:2000

e. ATLANTE URBANO

f. SCHEDE NORMATIVE , SCALA 1:2000 e 1:5000

g. MOBILITA' DI CUI ALL'ART. 55 L.R. N. 1/2005 COMMA 3:

ABACO DELLE SEZIONI E DELLE INTERSEZIONI STRADALI.

h. SCHEMA DIRETTORE DEL PARCO DEL CALCIONE

i. ELABORATI GEOLOGICI:

RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

3. Sono altresì parte del Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati precedentemente approvati con separato iter:

- “Variante al vigente strumento per la zona “A” interna al perimetro delle mura urbane e gli edifici di valore e di rilevante valore esterni al Centro Storico” approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 27.06.2005 e le sue varianti ovvero varianti al R.U. n. 2, n. 17, n. 32 e n. 38.

- Schema Direttore del parco del Calcione: indirizzi normativi dell’area strategica di intervento inerente il sottosistema ambientale del parco del Calcione A5 e norme di indirizzo per la UTOE n. 7 il Calcione.

Art. 3 – Validità ed operatività

1. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, relativamente al suo ambito di applicazione, costituiscono variante **integrativa** del Regolamento Urbanistico efficace dal ~~2014~~ **2014, conseguente al recepimento dei dispositivi dettati dal D.P.G.R. 64/R/2013.**

2. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, con le eccezioni specificamente disposte, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale.

3. L’Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.

4. Le previsioni di cui al precedente art. 2, comma 1, i) m), p) decadono dopo cinque anni dall’approvazione del Regolamento, se non siano stati approvati i Piano attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. Tali previsioni possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge

conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.

5. Nei casi in cui siano previsti Piani Attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui al precedente comma si ha quando non sia stata stipulata, entro il quinquennio, la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

6. Dopo l'approvazione del R.U. l'Amministrazione Comunale potrà procedere, tramite specifiche procedure di consultazione con i cittadini e con cadenza biennale, alla verifica dell'attuazione del Regolamento Urbanistico attraverso la formazione di un Programma Comunale rivolto all'attuazione dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. Contestualmente alla formazione di tale strumento potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sia stata attivata la richiesta di inserimento nel Programma Comunale.

7. Decorso inutilmente il periodo di tempo indicato per l'attuazione dei Piani, nelle aree interessate non sono consentite trasformazioni edilizie ed urbanistiche diverse legate agli assetti colturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza ambientale. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modificazioni edilizie dei fabbricati.

Salvo quanto sopra, il R.U. conferma sino al suo spirare, i potenziali edificatori espressi dai piani attuativi vigenti, che prevedano la realizzazione e la cessione di opere di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale, qualora dette opere risultino completate e prese in carico entro i termini di validità del piano medesimo, attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale, ovvero, entro i su detti termini, sia stato prodotto il verbale di collaudo dal competente ufficio comunale. Sono riconfermati, sino allo spirare del R.U., i comparti per i quali sia stata attivata l'escussione delle garanzie fidejussorie, ed i lavori delle opere di urbanizzazione completati per gli adempimenti di cui sopra oltre i termini di validità del piano attuativo.

8. Le disposizioni che disciplinano le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie individuate di valore storico-ambientale, prevalgono in ogni caso sulle disposizioni relative alle zone territoriali in cui ricadono le predette unità edilizie.

Art. 4 – Varianti al Regolamento Urbanistico

Le varianti al Regolamento Urbanistico (RU), nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con la procedura di cui alla L.R. 3/01/05 n.1. art.18.

Art. 5 – Consultazione del Regolamento Urbanistico

La consultazione del Regolamento Urbanistico avviene sui documenti di cui ai punti del precedente art. 2 comma 2 e 3.

Gli allegati tecnici consentono anch'essi di comprendere gli approfondimenti analitici del Regolamento Urbanistico. In caso di non corrispondenza tra tavole in scala diversa, prevale quanto contenuto negli elaborati in scala di maggiore dettaglio.

Qualora in cartografia non siano individuati fabbricati esistenti, ma comunque assentiti, a tali fabbricati si applicano le modificazioni M4 o M8 a seconda del sottosistema di appartenenza.

In caso di contrasto tra le tavole e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono queste ultime.

In ogni caso non è possibile operare senza osservare le indicazioni del Piano Strutturale ed in particolare i contenuti del progetto di Piano:

- Relazione Illustrativa
- Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio

- Tavola P01 “ I sistemi e i sottosistemi territoriali” (scala 1:10000)
- Tavola P02 “ Le Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE” (scala 1:10000)
- Tavola P03 “ La mobilità” (scala 1:10000)
- Tavola P04 “ Le invarianti strutturali paesistiche” (scala 1:10000)
- Tavola P05 “Le invarianti strutturali ambientali” (scala 1:10000)
- Tavola P06 “ La coerenza con il P.T.C.P.” (scala 1:10000)

In caso di non corrispondenza tra le indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, prevalgono gli indirizzi descritti nei sopra citati elaborati del Piano Strutturale.

Art. 6 – Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il R.U. per gli interventi ordinari e di scala minore si attua in genere con intervento diretto tramite attraverso titolo abilitativo ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati del Piano. L'Autorità comunale competente ha comunque facoltà di richiedere Piano Attuativo preventivo nel caso che sia necessario coordinare più iniziative ovvero procedere ad interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.

1. L'attuazione degli interventi organici o di maggior scala relativi al recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti ovvero relativi a quelli di nuova urbanizzazione per la residenza, le attività produttive e le attrezzature private, è di norma affidata a Piani Attuativi preventivi di iniziativa pubblica o privata; gli ambiti interessati da tale obbligo sono individuati nella cartografia del RU con apposita perimetrazione ed eventuale Codice Identificativo. Per i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale si fa riferimento alle vigenti leggi regionali in materia, con valenza di Piano Attuativo dove espressamente indicato dal RU; per gli interventi di tutela e valorizzazione del Patrimonio edilizio ed urbanistico storico si farà riferimento allo strumento del Piano di Recupero di cui alle vigenti norme statali e regionali sul patrimonio edilizio esistente dove espressamente indicato dal RU.

2. Per i Piani di riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti, degli aggregati di edilizia diffusa e per gli interventi di nuova urbanizzazione si farà riferimento ai Piani attuativi tradizionali semplici o a quelli complessi di più recente emanazione nell'ordinamento in materia.

3. Per gli interventi maggiormente significativi, all'interno dell'apparato revisionale e normativo di ogni parte del territorio comunale, sono allegate Schede Normative contenenti l'individuazione dell'ambito organico di applicazione del Piano di Comparto, i parametri, gli indici e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi.

4. L'Amministrazione Comunale potrà redigere in qualsiasi momento, con il procedimento previsto per le Varianti al RU, Schede Normative di interventi che per il particolare rilievo urbanistico, ambientale e paesaggistico richiedono di essere preventivamente studiati e prefigurati in una ottica di programmazione anche in virtù dell'interesse pubblico insito nella impostazione dei loro assetti.

5. Lo Schema progettuale di massima potrà essere variato in sede di presentazione di Piano Attuativo tramite proposte alternative purché organicamente concepite a ferme restando le condizioni di cui alla Scheda Normativa
6. L'Amministrazione Comunale potrà suddividere il Comparto, anche su richiesta degli interessati, in unità d'intervento più piccole purché queste ultime risultino congrue in termini dimensionali e organicamente concepite. Analogamente potrà consentirsi l'aggregazione di più comparti concomitanti in unità più grandi.
7. Per le zone di recupero e per i Comparti per i quali il Regolamento Urbanistico non ha definito una scheda individuale, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona di cui al Titolo II del presente articolato normativo.
8. Fino all'attuazione del Piano Attuativo, e qualora non sia diversamente precisato dalle presenti norme o dalle singole Schede Normative, gli interventi all'interno dei comparti sono ammessi fino alla categoria della ristrutturazione; sono inoltre ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico-ambientale.

Art. 7 – Salvaguardie

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico, e fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, l'organo competente sospende, in conformità a quanto stabilito dalla L. n. 1902/52 e succ. mod. nonché dall'art. 61 della L.R. n. 1/05, ogni determinazione sugli atti abilitativi quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.

Art. 8 – Abrogazione di Norme in contrasto con il Regolamento Urbanistico

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono abrogate le norme di competenza comunale che risultano in contrasto con le presenti norme.

Restano comunque in vigore le norme del Regolamento Edilizio che non risultassero modificate dalle presenti norme e che non siano in contrasto con esse.

Art. 9 – Ufficio di Piano

L'Amministrazione ha istituito l'Ufficio di Piano all'interno della struttura del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata.

I compiti dell'Ufficio sono:

Redazione e/o partecipazione alla redazione del Regolamento Urbanistico e degli strumenti di pianificazione territoriale.

Aggiornamento dei sistemi cartografici tramite rilievi, indagini ecc.

Aggiornamento costante dell'Atlante Territoriale come strumento di conoscenza e di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, nonché di tutela e valorizzazione delle risorse e delle caratteristiche strutturali dell'ambiente.

Raccolta sistematica della documentazione prodotta dagli operatori per la elaborazione dei progetti al fine di aggiornare e dettagliare il Quadro delle Conoscenze, in particolare la raccolta delle relazioni e delle prove geognostiche e geotecniche.

Richiesta agli enti preposti di specifici rapporti periodici di valutazione dei processi in atto, dei fenomeni di dissesto e di degrado, dello stato di attuazione dei programmi, di efficienza ed efficacia delle azioni intraprese.

Concorso allo snellimento delle procedure amministrative, curando i rapporti con i cittadini.

Scambio delle informazioni con la Provincia di Arezzo e la Regione Toscana e gli enti pubblici.

Cura l'interfaccia con l'edilizia privata e la gestione informatizzata on-line;

L'Ufficio di Piano, a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, produce ogni due anni un Rapporto sul Territorio che illustra:

Valutazioni specialistiche e settoriali fornite dalla collaborazione con gli altri enti;

Stato di attuazione delle scelte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Cura l'aggiornamento ai fini delle valutazioni degli effetti ambientali in relazione agli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Art. 10 – Parametri urbanistici - Definizioni

Il Regolamento Urbanistico ~~definisce~~ **recepisce** i parametri urbanistici **dettati dal D.P.G.R. 64/R/2013 nella seguente forma:**

1. Ir: Indice insediativo residenziale

Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali

2. St: Superficie Territoriale ~~(mq)~~

~~Aree comprese in un ambito sottoposto ad intervento urbanistico unitario. Comprende le superfici fondiarie (Sf) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto, nonché le fasce di rispetto.~~

~~Il PRG definisce in cartografia la ST di ogni ambito di intervento urbanistico.~~

~~La superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.~~

~~La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.~~

~~La superficie territoriale (St) comprende altresì le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).~~

3. Sf: Superficie Fondiaria ~~(mq)~~

~~Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi, corrisponde alle unità di intervento edilizio.~~

Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al comma 4.

4. Sap: Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

5. It: Indice di fabbricabilità territoriale

Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

6. Ut: Indice di utilizzazione territoriale

Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

7. If: Indice di fabbricabilità fondiaria

Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

8. Uf: Indice di utilizzazione fondiaria

Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

4. S.l.p.: Superficie Lorda di Pavimento (mq)

~~E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.~~

~~Non costituiscono S.l.p.:~~

- ~~– le superfici al suolo porticate o a pilotis poste in essere dall'amministrazione su immobili di proprietà pubblica per qualsiasi impiego utilizzati, e comunque nel rispetto delle modificazioni ammesse;~~
- ~~– le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a 3 ml aperte almeno su due lati;~~
- ~~– le logge fino ad una profondità di ml. 2,00 aperte ed in sagoma al fabbricato ed i balconi fino ad una profondità di ml. 2,00;~~
- ~~– le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati;~~
- ~~– le autorimesse realizzate nei locali seminterrati, fuori terra per un massimo di m. 1.00 misurata all'estradosso del solaio abitabile e con un'altezza non superiore a ml. 2,40.;~~
- ~~– gli spazi per cantine, locali tecnologici e ricovero autovetture al servizio dell'unità immobiliare, purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza inferiore a ml.2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1,00.~~
- ~~– i locali di sgombero, i locali tecnologici e il ricovero autovetture completamente interrati dove è consentita la realizzazione di locali completamente interrati, essi possono essere divisi in box pari alle u.i. di progetto;~~
- ~~– è consentita la realizzazione di spazi tecnologici a servizio di ciascuna unità immobiliare per una superficie lorda non superiore a mq 9 ed un'altezza massima di 2,40 ml, in forma non separata dalla sagoma dell'immobile, nel qual caso le soluzioni architettoniche dovranno comunque prevedere un ingresso dall'esterno;~~
- ~~– nel caso il grado di modificazione sul fabbricato esistente (M1, M2, M3) non consentisse la realizzazione di locali ad uso esclusivamente tecnologico all'interno della sagoma dell'immobile, il locale potrà essere realizzato separatamente in maniera totalmente interrata purché la realizzazione di locali sottoterra sia ammessa all'interno del sottosistema ambientale o insediativo di appartenenza;~~

- ~~— i locali tecnologici per le piscine pertinenziali interrati e semi-interrati, accessibili anche dall'esterno di dimensione non superiore ai 9 mq utili, nel rispetto delle disposizioni inerenti il vincolo idrogeologico;~~
- ~~— i locali accessori alle strutture sportive pertinenziali alle abitazioni, non superiori ai 15 mq di superficie utile, dotati anche di servizio igienico, con altezze medie utili non superiori ai 2,40ml;~~
- ~~— i locali tecnologici per gli impianti necessari alla localizzazione di impianti da fonti rinnovabili da realizzare in locali interrati, nel rispetto delle disposizioni inerenti il vincolo idrogeologico, di superficie utile non superiore ai 20mq e di altezza utile non superiore ai 2.20ml. Detti locali potranno avere accesso diretto attraverso apposita rampa o sfruttando l'andamento morfologico naturale del terreno, non superando comunque un fronte libero di ml 3.00;~~
- ~~— ai fini della L.122/89 le autorimesse legate a vincolo pertinenziale se consentiti dalle schede normative;~~
- ~~— ai fini della L.122/89 (quando altrimenti non verificata) le autorimesse legate a vincolo pertinenziale, se realizzati all'interno del perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.79, comma 2 lett.d punto 3 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii. secondo le indicazioni di cui all'art.16 delle NTA con le limitazioni previste per le nuove costruzioni;~~
- ~~— gli spazi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale per vani tecnologici ad uso di ascensori e montacarichi, parimenti non è consentita la realizzazione di vani di carattere tecnologico per quanto attiene l'allocazione di pompe di calore e macchinari necessari al condizionamento dell'aria;~~
- ~~— i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 30%, purché aventi un'altezza media non superiore a ml. 1,70 misurata all'intradosso del solaio di copertura;~~
- ~~— i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico;~~
- ~~— i locali pertinenziali di strutture ricettive destinati a impianti sportivi e a sale convegni, purché convenzionate con la Pubblica Amministrazione.~~
- ~~— gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione al Comune secondo le convenzioni dei piani attuativi;~~
- ~~— gli edifici ad uso stoccaggio materiali, privi di tamponature fisse laterali, posti a~~

~~servizio di impianti produttivi e che risultino previsti attraverso piano attuativo, per un massimo del 30% della S.l.p. insediabile, la cui copertura sia costituita da elementi di tecnologia fotovoltaica;~~

~~— sugli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, sono consentiti interventi di ampliamento in elevazione che adeguino l'immobile interessato sino all'altezza massima di zona. L'applicazione di tale norma avviene alla condizione di mantenere la sagoma planimetrica esistente, inoltre non è possibile inserire interpiani che costituirebbero aumento di S.l.p.;~~

~~— sugli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, nel rispetto dell'art. 10 c.3 è consentita la realizzazione di magazzini ad uso stoccaggio materiali, privi di tamponature fisse laterali, la cui copertura sia costituita da elementi di tecnologia fotovoltaica per una superficie coperta massima del 30% del costruito esistente e comunque non superiore a 300,00mq, l'altezza massima dovrà rispettare i limiti di zona;~~

~~— la realizzazione di strutture in legno pertinenziali alle abitazione (ovvero nel giardino delle unità immobiliari) purché semplicemente infisse al suolo, senza alterazioni morfologiche, dotate solo di elettricità, ad uso esclusivo di rimessaggio attrezzi e/o legnaia di dimensioni planimetriche non superiori ai 12mq lordi e di altezza in gronda non superiore ai 2,00m;~~

~~Nel computo vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento se non demolite contestualmente all'inizio dei lavori.~~

~~Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, la S.l.p. si determina dividendo il volume assentito per ml. 3.~~

~~Per gli edifici ricadenti nei sottosistemi ambientali non contenuti in specifiche schede, e oggetto di modificazione 8, così come definita dall'art. 32 delle presenti norme, la S.l.p. è da considerarsi quella realmente esistente.~~

~~Per gli edifici con destinazione d'uso produttiva la S.l.p. non potrà superare il doppio della superficie coperta.~~

9. Sul: Superficie utile lorda

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al punto 2 e

con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi punti 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
 - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A del D.P.G.R. 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 dei punti 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
 - 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 interrato, 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.
- 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, dal

Regolamento Urbanistico;

- 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 il Regolamento Urbanistico potrà 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 punto 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 del D.P.G.R. 64/R/2013, diversi da quelli di cui al punto 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.
5. 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 del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. 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.

7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 1. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione prevista dalla vigente normativa urbanistica.

10. Ai sensi dell'art. 31 del D.P.G.R. 64/R/2013 il Regolamento Urbanistico definisce le seguenti sub-articolazioni:

1. le logge ed i portici, come previste dal p. 3 della Lett. A del presente c. 9 a servizio di edifici residenziali, degli impianti produttivo-artigianali e/o commerciali, di edifici ad uso agricolo, servizi ed edifici pubblici, attività urbane, per una superficie addizionale non superiore al 40% della Sul dell'edificio di riferimento.
2. le superfici coperte da tettoie, come previste dal p. 3 della Lett. E del presente c. 9 nel rispetto dell'allegato A del D.P.G.R. 64/R/2013:
 - a) tettoie a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti. Tali tipologia di tettoia non potrà essere alienata separatamente dall'immobile di riferimento.
 - b) tettoie a servizio degli impianti produttivo-artigianali e/o commerciali, di edifici ad uso agricolo, servizi ed edifici pubblici, attività urbane, per una

superficie addizionale non superiore al 40% della S.C. dell'edificio di riferimento. Tali tettoie dovranno essere eseguite con rispetto delle distanze minime dai confini e del codice della strada ovvero delle normative specifiche di settore, sono previste esclusivamente nelle aree pertinenziali dei fabbricati così come individuate in base all'uso del suolo disposto dal Regolamento Urbanistico o in base alle risultanze catastali. Non potranno essere alienate separatamente dall'immobile di riferimento. Dovranno essere prive di tamponature laterali e di opere murarie salvo le opere necessarie all'ancoraggio al suolo. Sono escluse dall'applicazione del presente comma le aree incluse dentro la UTOE 1;

- c) tettoie a servizio delle singole U.I. residenziali per una superficie non superiore a 30mq ed un'altezza massima non superiore a 2.40ml nel punto più alto, con rispetto delle distanze minime dai confini e del codice della strada ovvero delle normative specifiche di settore. Tali tettoie sono previste nelle aree pertinenziali dei fabbricati così come individuate in base all'uso del suolo disposto dal Regolamento Urbanistico o in base alle risultanze catastali e dovranno essere prive di tamponature laterali e di opere murarie salvo le opere necessarie all'ancoraggio al suolo. Sono escluse dall'applicazione del presente comma le aree incluse dentro la UTOE 1;
3. le superfici ad uso autorimessa, come previste dal p. 3 della Lett. F del presente c. 9 di dimensioni non superiori alla S.C. dell'edificio a cui sono legate da vincolo di pertinenzialità e sottostanti la sagoma del medesimo;
4. le autorimesse previste dal comma p. 3 della Lett. G del presente c. 9 di dimensioni non superiori alla S.C. dell'edificio di riferimento ovvero all'edificio a cui sono legate da vincolo di pertinenzialità; un ulteriore incremento delle autorimesse esistenti, in assenza di contestuale incremento di carico urbanistico, è consentito solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, escluso il centro storico, previa sottoscrizione del vincolo di pertinenzialità permanente previsto dalla L. 122/89;
5. le cantine ed i locali totalmente interrati, come previste dal p. 3 della Lett. H del presente c. 9 aventi dimensioni non superiori alla S.C. dell'edificio di riferimento e sottostanti la sagoma del medesimo;
6. I locali tecnici a servizio delle singole U.I. residenziali, come previste dal p. 3 della

Lett. I del presente c. 9, ad esclusione dei locali motore ascensore, non costituenti Sul sono così limitate:

- a) dimensioni massime non superiori a 9,00mq netti, collocati a piano interrato, seminterrato o terra dell'U.I. di riferimento e di Hin non superiore a 2,40ml. Sono escluse dall'applicazione del presente comma gli immobili inclusi dentro la UTOE 1;
7. Gli spazi aperti di cui alla tipologia prevista p. 4 della Lett. E del presente c. 9 potranno essere previsti lungo l'intero perimetro degli edifici destinati ad impianti produttivo-artigianali e/o commerciali, edifici ad uso agricolo, servizi ed edifici pubblici, attività urbane in generale. Qualora a servizio di edifici di civile abitazione dovranno essere limitati ad una superficie addizionale non superiore al 5% della S.C. dell'edificio di riferimento. Gli elementi aggettanti dovranno comunque eseguiti con rispetto delle distanze minime dai confini e del codice della strada ovvero delle normative specifiche di settore. Sono escluse dall'applicazione del presente comma le aree incluse dentro la UTOE 1;
8. Le tipologie di cui al p. 4 della Lett. G ed N del presente c. 9, saranno demandate al Regolamento Edilizio Comunale.

11. Su: Superficie utile

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai commi 12 e 13.

12. Sua: Superficie utile abitabile o agibile

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;

- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - e) autorimesse singole;
 - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (H_{in}) inferiore a ml 1,80;
 - g) intercapedini e volumi tecnici;
 - h) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari 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.
 3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
 4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
 5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Sc_c) di cui comma 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione prevista dalla vigente normativa urbanistica.

13. Snr: Superficie non residenziale o accessoria

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;

- b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (H_{in}) inferiore a ml 1,80.
 - d) intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}) di una unità immobiliare sono compresi:
- e) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - f) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - g) autorimesse singole;
 - h) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
- a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}) corrisponde alla parte residua della superficie utile (S_u), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (S_{ua}).
5. La superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (S_{cc}) di cui al comma 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione prevista dalla vigente normativa urbanistica.

14. Scc: Superficie convenzionale complessiva

Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (S_{cc}) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (S_{ua}) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}).

La superficie convenzionale complessiva (S_{cc}) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione prevista dalla vigente normativa

urbanistica.

15. Sc: Superficie Coperta (mq)

~~E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese le murature perimetrali, sono escluse le parti aggettanti aperte e gli aggetti di gronda, sono esclusi i balconi quando inferiori a m 2 di aggetto.~~

1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) 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 centimetri;
 - 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.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

16. Ai sensi dell'art. 31 del D.P.G.R. 64/R/2013 il Regolamento Urbanistico si definiscono le seguenti sub-articolazioni:

1. Non si ha aumento di S.C. e altresì non né deriva un aumento di carico urbanistico la sopra-elevazione in ampliamento degli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, che adeguino l'immobile interessato sino all'altezza massima di zona. L'applicazione di tale norma, in deroga agli indici fondiari, avviene alla condizione di mantenere la sagoma planimetrica esistente, senza l'inserimento di interpiani che costituirebbero aumento di Sul, salvo la costituzione di mezzanini derivanti dalla presenza di locali uso ufficio o servizi, che siano comunque adibiti a magazzini o spazi tecnici;

17. Rc: Rapporto di copertura

Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

18. Ros: Rapporto di occupazione del sottosuolo

Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

19. Hmax: Altezza massima

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
 - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):
 - a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
 - b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
 - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
3. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.
4. Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori,

volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, 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.

20. Hin: Altezza interna netta

1. Si definisce “altezza interna netta” (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dal comma 22, punto 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
 - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
 - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al punto 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le

modalità specificate al comma 23, punto 1.

21. Hv: Altezza virtuale

1. Si definisce “altezza virtuale” (Hv) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (Hve) o dell’unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:
 - a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni prevista dalla disciplina urbanistica vigente;
 - b) ml 3,00 per le altre destinazioni d’uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d’uso prevalente.

22. Np: Numero dei piani

Si definisce “numero dei piani” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastre solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

23. Vl: Volume lordo

1. Si definisce “volume lordo” (Vl) dell’edificio l’ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
 - a) nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata;
 - b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori

terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VL) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

24. V: Volume

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del punto 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) 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.
5. Il Regolamento Urbanistico acconsente, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di

abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie, con esclusione degli immobili inclusi dentro la U.T.O.E. n. 1. Tale tipologia di intervento per gli immobili identificati come M1, M2 e M3 non può comunque comportare modifica della sagoma e del volume lordo (VI) dell'edificio.

6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (I_r) di cui comma 1. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa urbanistica.

25. Vve: Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare

1. Si definisce “volume virtuale dell'edificio” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (S_c) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (H_{ve}), oppure per l'altezza massima (H_{max}), se inferiore.
2. Si definisce “volume virtuale dell'unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S_{ul}) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (H_{vui}).
3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al punto 1 è parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.
4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al punto 2 è utilizzato dal Regolamento Urbanistico come parametro di riferimento:
 - a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, (oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni), limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (H_{vui}) risulti inferiore all'altezza interna netta (H_{in}). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
 - b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di

riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

5-H: altezza massima dei fabbricati (m)

~~E' la distanza dalla quota più bassa del marciapiede o del piano di campagna alla quota più alta del limite superiore del canale di gronda o del parapetto pieno della copertura piana. Sono da escludere le rampe di accesso ai piani semi interrati o interrati, quando consentite, purché il fronte interessato risulti coperto dalla sistemazione del terreno per la maggior parte della suo sviluppo e le rampe non abbiano pendenza superiore al 20%. Nel caso in cui l'intervento sia riferito ad una strada pubblica o ad un marciapiedi pubblico, l'altezza massima sarà calcolata sulla proiezione ortogonale alla quota della strada o del marciapiede pubblico stesso.~~

~~Per gli edifici a destinazione produttivo-artigianale, l'altezza massima da terra, ai sensi dell'art. 22, viene derogata per l'ubicazione di volumi tecnici legati all'attività tra le quali:~~

- ~~-carroponti posti all'interno della sagoma piano volumetrica dell'edificio;~~
- ~~-silos posti in aree pertinenziali al fabbricato;~~
- ~~-impianti fotovoltaici di tipologia non integrata;~~
- ~~-le opere di ampliamento degli edifici esistenti, al fine di far corrispondere l'ingombro in altezza dei volumi.~~

6-V: volume

~~Per il volume degli edifici esistenti, ai fini del controllo sul dichiarato si fa riferimento ai titoli abilitativi di riferimento quando disponibili, altrimenti si potrà conteggiare il volume secondo il comma successivo.~~

~~Il volume delle costruzioni è pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio solo se calpestabile.~~

~~Se si ha un solaio inclinato insistente su S.l.p., si considererà il prodotto tra la S.l.p. e l'altezza media della falda inclinata insistente, computata all'estradosso del solaio~~

~~Ai fini di calcolare il contributo imponibile da corrispondere negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione il volume soggetto è pari alla somma dei prodotti delle superfici lordi complessive di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile.~~

~~Per l'ultimo piano l'altezza lorda va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio se ad uso soffitta o sottotetto, ad eccezione dei sottotetti a muretti.~~

~~Qualora si trattasse di un solaio inclinato insistente su S.l.p., si considererà il prodotto tra la S.l.p. e l'altezza media della falda inclinata insistente, computata all'estradosso del solaio. In tal caso lo spessore minimo imponibile ai fini della corrispondenza degli oneri è pari a 35 cm.~~

7 RC: Rapporto di Copertura (% mq SC/mq SF)

~~È il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.~~

8 IT: Indice di utilizzo Territoriale

~~È la quantità edificabile per ogni mq di superficie territoriale interessata dall'intervento.~~

~~L'indice è attribuito ad ogni mq di suolo compreso nell'ambito di intervento, a prescindere dalle destinazioni attribuite alle singole porzioni di suolo.~~

~~I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi risulteranno di proprietà pubblica, spetteranno alle Amministrazioni proprietarie.~~

9 IF: Indice di utilizzo Fondiario

~~È la quantità edificabile per ogni mq di superficie fondiaria interessata all'intervento.~~

10 AF: Area Filtrante (% mq/mq)

~~È il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria dell'intervento e le aree permeabili. Dall'AF sono escluse le aree edificate in soprassuolo e sottosuolo. Sono inoltre escluse le superfici impermeabili di viabilità e parcheggi e altre sistemazioni a terra lastricate.~~

~~Per superfici permeabili si deve intendere anche quelle per le quali è dimostrabile che le acque meteoriche non vengano smaltite nelle fognature ma possono essere~~

~~reimmesse per lo smaltimento e filtrazione nelle porzioni di superficie del lotto medesimo.~~

26. Superficie di vendita

Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce “superficie di vendita” (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

27. Superficie di somministrazione

Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce “superficie di somministrazione” (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

28. Superficie permeabile di pertinenza

1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
 - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;

- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

29. Rapporto di permeabilità

1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
 - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
 - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
 - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
 - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

30. Densità arborea

Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

1. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

31. Superficie agraria utilizzabile

Si definisce “superficie agraria utilizzabile” (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

32. RISPETTO DEI DISPOSITIVI DI CUI AL D.P.G.R. 64/R/2013

Per ogni altra definizione non riportata al presente articolo si rimanda ai contenuti del D.P.G.R. 64/R/2013 e del suo allegato.

Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni:

33. Invariante

Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico-ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all’obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di manutenzione.

Alle parti del territorio classificate invariante, fatto salvo quanto previsto dal Titolo II degli Indirizzi Normativi del P.S. e quanto espresso dalle tavole del R.U., è attribuita la Categoria d’intervento territoriale **TV Tutela e Valorizzazione** (Restauro - Risanamento - Ristrutturazione Edilizia - **Addizione Volumetrica** - Sostituzione Edilizia) categoria di indirizzo finalizzata ad un complesso di azioni volte essenzialmente alla salvaguardia e al recupero, come definita all’art. 3 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale.

34. Luoghi con statuto speciale

Parti del territorio che hanno assunto un particolare valore nella memoria collettiva e/o specificità culturali e ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare.

35. Aree/lotto di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, fondiaria e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PRG e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato la ~~S.L.P.~~ **Sul** edificabile consentita dai rispettivi indici computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.

~~Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiariae corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.~~

~~Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto per destinazione.~~

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio o degli edifici ai fini del computo degli indici.~~

36. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 L.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area. Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate dall'art. 4 della L.847/64:

- a) Strade, marciapiedi, piste ciclabili;
- b) Spazi di sosta o di parcheggio (dimensionale, per la quota privata pertinenziale delle nuove costruzioni in conformità all'art. 2 L.122/89, e per la quota pubblica o di uso pubblico secondo i minimi inderogabili del DM 1444/68);
- c) Fognature;
- d) Rete idrica;

- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica Illuminazione
- g) Spazi di verde attrezzato (le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature);
- h) Impianti cimiteriali (L.38/90).

37. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.

Le opere di urbanizzazione secondarie sono indicate all'art. 4 della L.847/64:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Devono inoltre essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.); le opere di livello comunale accessorie alla viabilità (fermate bus, impianti tecnologici ecc...) e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale, le attrezzature urbane in genere.

Per il dimensionamento dello standard dei parcheggi, laddove non diversamente indicato nelle singole schede, si rimanda all'articolo 12 del presente R.U. e al D.M. 1444/68.

Art. 11 – Tipi di intervento

I tipi di intervento sono ~~essi~~ definiti dalla normativa vigente, a titolo esemplificativo si riporta il seguente prospetto con le limitazioni riferite alle modificazioni assegnate dal Regolamento Urbanistico:

a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare tali interventi non devono comportare la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Tali interventi non debbono comportare modifiche di alcun tipo, interne od esterne, degli edifici o delle singole unità immobiliari oggetto degli interventi, nonché modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

I materiali e le tecnologie necessarie dovranno essere identici, rispetto a quelli delle finiture esistenti, salvo il caso di interventi che comportino il ripristino di caratteristiche e materiali originari.

~~Sono inclusi nella manutenzione ordinaria qualora non ricadenti in area con vincoli di tipo paesaggistico o altrimenti citati di cui al D.Lvo 42/04 e ss.mm.ii.:~~

~~– riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche;~~

~~– tinteggiatura esterna degli edifici;~~

~~– pulitura di facciate, il ripristino parziale di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.~~

~~– sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;~~

- ~~– sostituzione di serramenti interni;~~
- ~~– tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;~~
- ~~– posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;~~
- ~~– rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.~~

~~Per la definizione dettagliata degli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali localizzati in area in cui tale destinazione è ammessa si rimanda alla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918/77.~~

b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche parti strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici complessive delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, né alterazioni del carattere architettonico degli edifici. **Gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari di tipo residenziale attuabili tramite manutenzione straordinaria non potranno formare unità immobiliari inferiori a 50,00mq di SUL.**

~~In particolare sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi non facenti parte di un insieme sistematico di opere:~~

- ~~– il rifacimento anche totale, di intonaci e coloriture interne ed esterne;~~
- ~~– la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;~~
- ~~– il rifacimento totale delle pavimentazioni o dei rivestimenti interni ed esterni;~~
- ~~– la creazione o la chiusura di aperture interne senza modifiche all'impianto murario degli interni;~~
- ~~– il rifacimento del manto di copertura;~~
- ~~– il consolidamento parziale delle strutture di fondazione e in elevazione;~~
- ~~– rifacimento o installazione di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;~~
- ~~– formazione di intercapedini interrate;~~
- ~~– la costruzione di vespai o scannafossi compatibilmente con le caratteristiche del fabbricato, con il grado di modificazioni assentite e con la possibilità che la realizzazione di locali sottoterra sia ammessa all'interno del sottosistema ambientale o~~

~~insediativo di appartenenza;~~

~~la riparazione delle opere di sistemazione esterna~~

~~installazione e integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi, purché nell'ambito della superficie interna della relativa unità immobiliare; anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne.~~

~~la installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento purché realizzata lasciando inalterati i volumi, le superfici delle singole unità immobiliari, senza il ricorso a volumi tecnici o impianti esterni;~~

~~Per quanto concerne gli edifici a destinazione industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso.~~

~~I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.~~

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stessi, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (balconi, scale esterne, volumi accessori, tettoie, serbatoi ecc...).

Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti per gli interventi di manutenzione straordinaria.

In particolare non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della ~~SLP~~ **Sul** ed alterazioni di sagoma **o del Volume lordo dell'edificio.**

Sono inclusi in questa categoria d'intervento:

Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura.

Nel caso in cui dette opere di consolidamento interessino la totalità delle strutture solai piani, coperture, gronde) queste dovranno essere riportate, nella originaria composizione sia nei materiali che nelle tecniche costruttive.

Per esigenze d'uso sono consentiti inserimenti di impianti ed attrezzature igienico sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.

I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione e' ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute.

Aperture e/o spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari.

Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione e previa esecuzione di saggi utili alla eventuale individuazione di emergenze pittoriche, decorative e quant'altro di interesse storico.

Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.

L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.

La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi. L'intervento di incremento delle unità immobiliari, deve garantire la futura rimozione delle opere ed il ripristino della situazione originale, senza quindi che ciò comporti modificazioni irreversibili, di qualsiasi genere, all'organismo edilizio stesso.

Non sono consentite:

Alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne di ingresso, scala, portico, scala, loggia o scala esterna parzialmente coperta "profferlo") e comunque tutti quei sistemi di distribuzione orizzontale/verticale di valore tipologico, deve essere mantenuto e/o ripristinato.

Alterazioni delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni. Esecuzioni di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

Sono inclusi in questa categoria di intervento: lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari.

Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari. (Interventi limite previsti per gli edifici con modificazione M2)

Sono anche inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- lo svuotamento dell'involucro edilizio di edifici, da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
- le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle SLP ~~Sul~~, quali la costruzione ~~di piscine e~~ campi da gioco al servizio di fabbricati;
- per gli edifici M3 posti a schiera, inclusi dentro il perimetro dei centri abitati non sono computati ai fini degli indici fondiari l'adeguamento delle altezze dei piani sottotetto, qualora esistenti, a quelle degli edifici in adiacenza, al fine di uniformare l'imposta delle gronde, inclusi i prospetti non frontestrada.

(Interventi limite previsti per gli edifici con modificazione M3).

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti nelle presenti norme, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari regolarmente assentiti facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore in diversa collocazione nel lotto di pertinenza, anche in aderenza all'edificio

principale , o in un edificio isolato e separato e comunque non in aderenza all'edificio principale se questo risulta classificato come M1 M2 o M3, e realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche esistenti o dell'intorno costruito;

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, compresa la demolizione di volumi secondaria facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

Esclusi gli immobili inclusi dentro il perimetro delle mura urbane di cui alla specifica *"Variante al vigente strumento per la zona "A" interna al perimetro delle mura urbane e gli edifici di valore e di rilevante valore esterni al Centro Storico"* ed entro i limiti dimensionali del P.S. per singola U.T.O.E. e/o sottosistema ambientale, sugli edifici M1, M2 ed M3 sono consentiti altresì interventi pertinenziali, non in aderenza a su detti immobili, finalizzati alla realizzazione all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume esistente.

~~le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate al vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati; nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.~~

Sono comunque ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva introdotti dalla vigente normativa regionale.

e) Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia prevedono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, **eseguiti anche con**

contestuale incremento di volume, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

La sostituzione edilizia con demolizione e successiva riedificazione del nuovo edificio, anche diverso da quello originario **dovrà potrà avvenire a parità di Vve**, nell'ambito dello stesso ingombro planivolumetrico, cioè a parità di SLP, fermo restando il volume assentito e nel rispetto dei restanti parametri edilizi e urbanistici derivanti dalle norme di attuazione del piano. Negli interventi di sostituzione edilizia è ammessa la modifica della sagoma planimetrica e di inviluppo dell'edificio preesistente e la ricostruzione su di un diverso sedime purché all'interno dell'ambito o del lotto di pertinenza, e comunque non oltre un raggio di 30,00m dal perimetro del fabbricato da demolire anche con trasferimento nelle porzioni di proprietà limotrofe all'esterno della U.T.O.E. o del sottosistema ambientale o insediativo di riferimento. **All'interno dei sottosistemi ambientali una diversa collocazione del Vve derivato dall'intervento di demolizione che comporta nuovo consumo di suolo, determina l'attivazione della conferenza di copianificazione.**

~~Il Regolamento Urbanistico regola le modalità di intervento, studiando la possibilità di interventi senza necessità di piano attuativo, che attraverso procedure di convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale, prevedano la cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione, la monetizzazione delle aree per servizi occorrenti:~~

- ~~– nel caso non siano previsti cambiamenti di destinazioni d'uso limitatamente alla S.l.p. eccedente quella ammessa dall'indice di edificabilità fondiaria;~~
- ~~– nel caso siano previsti cambi di destinazioni d'uso anche parziali, relativamente alla S.l.p. con destinazione cambiata.~~

f) Ampliamento e sopraelevazione **Addizione volumetrica**

Gli interventi con incremento della SLP **Sul o del volume**, che aggiungono parti agli edifici esistenti per migliorarne la funzionalità **mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.**

~~Gli ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di copertura e di Slp pari ai 2/3 della Superficie del lotto di pertinenza del fabbricato definito antecedentemente all'adozione del presente Regolamento e in aderenza ai fabbricati esistenti~~

~~Per sopraelevazione si intende il rialzamento di un piano per un massimo della Slp di quella esistente.~~

g) Nuova edificazione

Gli interventi che prevedono nuovi edifici ovvero nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati **escluse le piscine pertinenziali**.

h) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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”.

Art.12 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono indicate dal Piano Strutturale art. 4 degli “ Indirizzi Normativi e criteri per la gestione del territorio”.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I – NORME GENERALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 13 – Interventi sul suolo - Movimenti di terra.

Sono vietati:

- i movimenti di terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non assentiti preventivamente dall'Amministrazione Comunale.
- Le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione;
- Gli interventi di demolizione e/o sostituzione dei muri a secco di terrazzamenti non autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale;
- Le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- Gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante, alberi monumentali).

Le richieste di interventi sul suolo sono corredate da relazione sottoscritta da tecnico abilitato con la valutazione degli effetti sul sistema delle acque, sull'assetto del suolo e sui caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.

Gli interventi di reinterro e scavo dovranno avvenire nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Art. 14 – Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni

Allo scopo di mantenere e qualificare le caratteristiche unitarie degli edifici, qualora gli edifici stessi siano stati realizzati con progetto unitario, gli interventi sulle coperture o sui fronti, compreso le modifiche ai materiali o ai colori di singoli elementi, anche se limitate a porzioni dell'edificio, dovranno essere giustificati da progetto unitario esteso a tutto l'edificio interessato.

Relativamente a strutture esistenti con carattere specifico quali alberghi, ristoranti, pubblici esercizi, i porticati le cui superfici insistono su proprietà private, possono

essere chiusi con strutture ed infissi rimovibili. L'intervento non costituisce ~~S.l.p.~~ **SUL** ma correlativamente è vietato il cambio di destinazione d'uso.

Per le strutture con destinazione d'uso ricettiva sono vietati cambi di destinazione d'uso, eventuali cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli consentiti nelle U.T.O.E. o nei Sottosistemi potranno essere consentiti previa autorizzazione del Consiglio Comunale con concessione convenzionata.

Le nuove RTA dovranno essere costituite da un'unica unità edilizia.

La realizzazione di RTA è subordinata alle seguenti condizioni:

1. almeno il 20% delle unità abitative dovrà essere destinato a camere prive di angolo cottura
2. le unità abitative con angolo cottura dovranno avere un massimo di due locali
3. le strutture dovranno rispettare i requisiti di cui alla L.R. 42/2000 e ss.mm.ii. e i requisiti indicati nel Regolamento di attuazione, allegato D tabella 2 e 3 categoria 4 stelle, di cui al D.P.G.R. 23.4.2001. n. 18/R così come modificato dal DPGR 7.8.2007, n. 45/R.

Per i servizi di cui al D.M. 1444/68 sono vietati cambi di destinazione d'uso, eventuali cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli consentiti nelle U.T.O.E. o nei Sottosistemi potranno essere consentiti previa autorizzazione del Consiglio Comunale con concessione convenzionata.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, laddove non definiti diversamente dalle singole schede e comunque con un limite temporale di 10 anni, per ~~S.l.p.~~ **SUL** destinate a residenza superiori a mq. 1000, dovrà essere convenzionato l'affitto (di cui alla L.431/89) del 10% delle unità abitative derivanti dall'intervento stesso, arrotondate all'unità immobiliare immediatamente superiore o inferiore più prossima.

Art. 15 – Tutela del verde privato

Le aree di tutela del verde privato sono a totale inedificabilità. Vi è consentita l'apposizione di strutture temporanee o arredi da giardino fissati al suolo come gazebo, o strutture ombreggianti e precarie in genere pertinenziali ad edifici di civile abitazione, tali interventi non potranno comunque comportare espianto di olivi, movimenti morfologici o pavimentazione dei suoli, escludendo la realizzazione di viabilità di

servizio.

Gli alberi esistenti non possono essere tagliati se non in caso di dimostrata necessità, dovuta a eventi non collegati al precedente paragrafo e comunque nei modi previsti dal vigente Regolamento Edilizio. L'abbattimento deve essere comunque preventivamente autorizzato. Nel caso di taglio di alberi è obbligatoria la ripiantumazione, nel medesimo lotto, di essenze autoctone e pregiate in numero almeno uguale a quello degli alberi abbattuti.

Art. 16 – Ricovero automezzi

Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico – derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso – è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di adozione del titolo abilitativo originario.

La dimensione minima dei posti auto, sia in aree aperte che in autorimesse, non potrà essere inferiore a ml. 2,50 x 5,00.

~~Nel caso di incremento delle volumetrie esistenti, per una quantità superiore a mc. 110, dovrà essere ritrovato lo standard di cui sopra. Per ogni posto auto od autorimessa riferito a più unità immobiliari, dovrà essere garantita l'autonoma accessibilità.~~

Non sono tenuti al rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi all'interno delle aree ~~esclusivamente~~ pedonali **ovvero degli immobili inclusi dentro le mura cittadine.**

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non vengono ritrovati all'interno del lotto locali od aree da destinare a tale uso; nel qual caso è necessaria la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei BB.II. che definisce il vincolo di pertinenzialità tra gli immobili o le aree individuate per gli automezzi e gli edifici con la destinazione d'uso a residenza, inoltre non sarà consentita la realizzazione di nuovi posti auto coperti a verifica della

122/89.

Qualora si dimostri la impossibilità di realizzare il ricovero nel resede di pertinenza dell'edificio a causa di vincoli di legge o per i quali non venga ottenuta la deroga, ai soli fini dell'applicazione della L. 122/89 viene considerato pertinenza anche il terreno che, pur essendo separato dall'immobile principale, non dista più di ml. 30, misurati dal punto più vicino del ricovero da realizzare. L'intervento comporta la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei BB.II. che definisce il vincolo di pertinenzialità tra gli immobili realizzati per il ricovero degli automezzi e gli edifici con la destinazione d'uso a residenza.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere previsti almeno due posti auto per ogni unità immobiliare, di cui almeno uno all'aperto, sempre nell'area di pertinenza del fabbricato.

La autorimesse pertinenziali a raso, previste dalle schede normative non possono avere comunque una superficie superiore ai 20,00 mq utili.

Gli eventuali locali completamente interrati e seminterrati da destinare ad autorimesse potranno essere suddivisi in quantità pari a quella delle unità immobiliari.

~~Le autorimesse realizzate nei locali seminterrati potranno essere esclusivamente ad uso condominiale, pertanto prive di suddivisioni in box.~~

Valgono comunque le norme di cui all'art.10.

1. Residenza

I parcheggi di tipo residenziale devono essere all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, in ragione minima di 1 mq., in area scoperta o autorimessa, ogni 10 mc. di fabbricato destinato ad abitazione e comunque in quantità non inferiore ad un posto auto per ogni unità abitativa, nel caso di interventi su fabbricati esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari.

2. Attività commerciali

Per gli esercizi di vicinato di cui all'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs 31/03/1998 n. 114 si applicano i disposti di cui all'articolo 10, commi 1, 2, 3, 4 della D.C.R. 137 del 25/5/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 10 comma 4 della D.C.R. 137/99, in considerazione delle zone a traffico limitato esistenti, anche a carattere stagionale, e

dell'uso prevalentemente pedonale dell'utenza negli edifici esistenti già destinati ad attività commerciali, per attività commerciali di vicinato, non sono necessari parcheggi per la sosta di relazione.

Per le medie strutture di vendita di cui all'art. 4 comma 1 lettera e) del D.Lgs. sopra citato, si applicano i disposti di cui all'articolo 10 punto 5 della D.C.R. sopra citata.

Per le nuove costruzioni o in caso di cambi di destinazioni d'uso di edifici esistenti da destinare ad attività commerciali, si applicano i seguenti parametri:

- strutture di vendita di vicinato:

sosta stanziiale, mq. 1 per 10 mc. di costruzione oltre a mq. 40 per 100 mq. di superficie di calpestio complessiva della struttura (comprensiva della struttura di vendita e non) per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

sosta di relazione, mq. 1 per 1 mq. di costruzione di superficie di vendita netta;

-medie strutture di vendita:

sosta stanziiale, mq. 1 per 10 mc. di costruzione oltre a mq. 40 per 100 mq. di superficie di calpestio complessiva della struttura (comprensiva della struttura di vendita e non) per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

sosta di relazione, mq. 1,5 per 1 mq. di superficie di vendita netta, inoltre è necessario prevedere mq. 1 per 1 mq. di superficie utile coperta aperta al pubblico destinata ad attività commerciali complementari.

3. Attività direzionali e servizi

Come stabilito in premessa, i parcheggi di tipo stanziiale sono dimensionati in ragione di ~~45 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda destinata alle attività~~ **un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.**

I parcheggi di relazione dovranno essere in misura minima di mq. ~~100~~ per ogni ~~100~~ mq. di superficie utile destinata alle attività.

4. Attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e di deposito

Come stabilito in premessa, i parcheggi stanziiali e di relazione sono dimensionati in ragione di ~~20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda destinata alle attività,~~ **un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione,** ~~comunque in misura non inferiore al D.M. 1444/68.~~

5. Attività ricettive – alberghiere ed extra alberghiere

Oltre a quanto stabilito in premessa, le attrezzature ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti al parcheggio pertinenziale o predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva e ugualmente asserviti o in altre aree messe a disposizione dall'Amministrazione.

6. Servizi

~~Il dimensionamento dei parcheggi relativi alle sottozone destinate a servizi è demandato allo strumento attuativo che dovrà tenere conto dell'utenza minima delle singole attrezzature~~

7. Monetizzazione delle quote di parcheggio e degli standard.

Il regolamento edilizio potrà definire la monetizzazione delle quote di parcheggio stanziale o degli standard in luogo della loro realizzazione.

Art. 17 – Materiali da costruzione

Al fine di conferire agli interventi caratteri di unitarietà e di decoro urbano le tipologie e i colori degli elementi di finitura dovranno riferirsi a quelli tipici locali, così come di seguito elencati, distinti per elementi.

Per gli edifici a carattere produttivo ed artigianale, **per gli edifici ad uso commerciale, direzionale o di servizio, agricoli**, le seguenti norme non hanno valore restrittivo.

Copertura: materiali in cotto quali tegole e coppi.

E' espressamente vietato l'uso di manti in lamiera o lastre ondulate di qualsiasi tipo. L'aggetto in gronda dovrà essere realizzato prioritariamente in legno, laterizio o pietra con le tipologie classiche della tradizione toscana.

Nel caso di coperture piane sono vietati materiali bituminosi a vista.

Nel patrimonio edilizio esistente:

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali della copertura e' prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

~~Non e' consentito modificare la quota di gronda e la pendenza delle falde di copertura.~~

Negli interventi di ricostruzione totale della copertura e' prescritto l'uso del legno per le orditure primarie e secondarie scempiato in piastrelle di cotto e manto in coppi e tegole laterizie, compatibilmente con la tipologia edilizia dei fabbricati.

Facciate: pietra, mattone faccia a vista, intonaco a calce con tinteggiature esterne tipiche del repertorio della tradizione locale.

Sono vietati i blocchetti di tufo ed i prefabbricati in cemento o tufo.

Nel patrimonio edilizio esistente:

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi

interventi di manutenzione e tinteggiature. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.

Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutto il prospetto interessato dell'edificio. (indipendentemente dalla proprietà).

Infissi: è espressamente vietato l'uso di tapparelle avvolgibili e di infissi in alluminio anodizzato.

Nel patrimonio edilizio esistente:

E' prescritto il restauro o il ripristino di porte e portoni esterni, finestre, persiane e scuri lignei esistenti.

In caso di forte degrado e' ammessa la loro sostituzione con altri analoghi di tipo tradizionale.

Pavimentazioni esterne: l'uso di pavimentazioni in materiali plastico o bituminosi è vietato nelle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza degli edifici.

Dovranno essere impiegate pietre o lastroni dello stesso tipo di quelli utilizzati nei selciati esistenti.

Nel patrimonio edilizio esistente:

Le pavimentazioni di pregio, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di

parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) e' prescritto l'impiego di materiali similari.

Non e' consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

Spazi aperti

Spazi pubblici

Le strade, piazze ed altre superfici esterne, pavimentate in pietra e/o cotto, devono essere restaurate (ricostruite) con tecniche, materiali e configurazioni analoghe o strettamente affini a quelle originarie.

Per gli spazi non pavimentati, verdi e degradati si dovrà giungere ad una progettazione, che definisca puntualmente la sistemazione riqualificazione di tutte le loro parti.

Le nuove pavimentazioni in pietra dovranno essere in lastricato tradizionale con impiego di materiale proveniente da cave locali o comunque ad esso simile.

Spazi privati

E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria, quando esiste. Nel caso in cui sia stata sostituita con materiali inadeguati, la pavimentazione deve essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali.

E' altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino di sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, singoli alberi, filari, siepi ecc..

Per interventi che prevedono variazioni degli arredi vegetazionali si prescrive l'utilizzo di alberature autoctone.

Dovranno essere incentivate tecniche alternative finalizzate alla riduzione del consumo di risorse usando i criteri costruttivi della architettura bioclimatica (materiali ecologici, fito-depurazione, pannelli solari, recupero delle acque meteoriche) con le modalità di cui al Regolamento Edilizio, e se in assenza di specifiche normative rimandando alla legislazione regionale e nazionale.

I piani attuativi, gli interventi subordinati a progetto unitario, i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo - ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui all'art. 42 della

L.R. 1/2005 e i progetti di opera pubblica per edifici con destinazione speciale possono definire le pertinenze e regolare l'uso dei materiali per il proprio ambito di intervento, motivando eventuali differenziazioni dal presente articolo.

Art.18 - Rischio idraulico-geologico - Interventi di risoluzione o fattibilità.

1. I contenuti e gli allegati della “Relazione di Fattibilità” sono direttamente prescrittivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico.
2. Gli interventi di modificazione, riqualificazione, tutela e trasformazione urbanistica del territorio sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dagli elaborati di cui al punto 1.
3. Tutti gli interventi non definiti puntualmente dal Regolamento Urbanistico nel territorio extraurbano per i quali si determini una classe di fattibilità sulla base della griglia riportata nella Relazione di Fattibilità, potranno essere assentiti previa verifica di quanto disposto dal regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii., in materia di indagini geologiche.

Art. 19 – Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico.

1. Le tavole del Regolamento Urbanistico individuano a lato dei tracciati stradali e ferroviari esistenti, degli impianti tecnologici, la linea di arretramento all'interno della quale non è ammessa la nuova edificazione, salvo eventuali deroghe consentite dalle leggi vigenti in materia. Eventuali ampliamenti di edifici esistenti non debbono comportare avanzamenti verso il fronte stradale.
2. Le tavole del Regolamento Urbanistico delimitano inoltre le fasce di rispetto dei nuovi tracciati stradali in relazione all'infrastruttura viabilistica o di trasporto. Sulle aree destinate a fasce di rispetto è vietata ogni edificazione, è ammessa soltanto la realizzazione di canalizzazioni, di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo e protezione, parcheggi scoperti purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico. Non sono ammesse recinzioni piene, ma solo recinzioni in rete metallica con esclusione di cordoli fuori terra.

Art. 20 – Frazionamento dei terreni nei sottosistemi ambientali

1. Nel sottosistema A5 non sono consentiti frazionamenti di terreni inferiori a mq. 30.000.
2. Sono fatti salvi i frazionamenti di terreni di superfici inferiore a quella di cui al precedente punto 1 e nei seguenti casi:
 - per i frazionamenti di cui all'articolo 46 comma 4° della L.R. 1/2005 lettera a),b),c) punti 1,2,3,4 in relazione al numero degli eredi e 5,6, in relazione al numero dei contestatari all'entrata in vigore del PS., lettera d);
 - per i frazionamenti necessari per l'accampionamento catastale di unità immobiliari;
 - per i frazionamenti conseguenti a procedure fallimentari e giudiziarie;
 - in relazione all'attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

Art. 21 ~~Interventi individuati dalle schede non operative~~

~~Le schede non operative costituiscono, nell'ambito della programmazione e progressiva trasformazione del territorio, atto di indirizzo a cui si dovrà fare riferimento al momento in cui il Consiglio Comunale, delibererà di renderle operative.~~

~~Le schede non operative che non contengono parametri urbanistici ed edilizi specifici, nel rispetto dei vincoli posti dal P.S. e delle quantità massime ammissibili di cui all'art. 56 del P.S. stesso, saranno rese operative mediante apposita variante al R.U. ai sensi dei disposti previsti dall'art.18 della L.R. 1/05.~~

~~In tali ambiti sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito alla data di entrata in vigore del Piano Strutturale~~

manutenzione ordinaria	(art. 11 comma a)
manutenzione straordinaria	(art. 11 comma b)
restauro e risanamento conservativo	(art. 11 comma c)
ristrutturazione edilizia	(art. 11 comma d)

~~Sono fatte salve le norme più restrittive disposte dalla legge a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.~~

~~La sostituzione edilizia è consentita solo per gli edifici contrassegnati dalla modificazione "M5".~~

Art. 22 – Norme di sottosistema

Destinazioni d'uso:

Sono confermate, nei Sottosistemi Insediativi e nei Sottosistemi ambientali le destinazioni d'uso del Piano Strutturale se non diversamente specificate dalle norme del presente Regolamento Urbanistico.

Altezza degli edifici:

Nei sottosistemi insediativi e ambientali sotto elencati, nel caso di interventi relativi alle Modificazioni edilizie, se non diversamente specificati e secondo le indicazioni di cui all'art.10 delle presenti norme, le altezze massime ammissibili sono:

Sottosistema Ambientale A.1	.....	Altezza massima ml. 7,50
Sottosistema Ambientale A.2	.....	Altezza massima ml. 7,50
Sottosistema Ambientale A.3	.....	Altezza massima ml. 7,50
Sottosistema Ambientale A.4	.....	Altezza massima ml. 7,50
Sottosistema Ambientale A.5	.....	Altezza massima ml. 7,50
Sottosistema Insediativo I.1	.....	Altezza massima = a quella dell'edificio esistente
Sottosistema Insediativo I.2	.....	Altezza massima ml. 7,50
Sottosistema Insediativo I.3	.....	Altezza massima ml. 8,50
Sottosistema Insediativo I.4	.....	Altezza massima ml. 8,50

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia l'altezza massima non può essere superiore a quella di zona sopra elencata e comunque, nel caso di interventi su edifici che abbiano altezze maggiori l'intervento non può prevedere altezze superiori a quelle dell'edificio esistente sostituito.

I piani attuativi e i progetti di opera pubblica possono prevedere altezze diverse per il proprio ambito, motivando le differenziazioni del presente articolo.

Altezza interna degli edifici:

Per la destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica nei casi di: nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, l'altezza media utile della Sul a piano terra non deve superare i 5,00ml. Esclusi gli immobili facenti parte la variante per il Centro Storico e gli Edifici di pregio del Perimetro Esterno, è consentito, in deroga all'If e senza che ciò comporti incremento di S.C. e di Sul, l'adeguamento dell'Hin dei piani terra esistenti con le destinazioni sopra indicate, comunque non oltre l'altezza minima agibile da legge.

CAPO II – DISCIPLINA DEL SISTEMA TERRITORIALE APERTO

Art. 23 – Norme per il sottosistema ambientale della piana agricola A1.

1. Disposizioni

Le disposizioni del presente articolo specificano e integrano quelle contenute nella Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1 Titolo IV Capo III (il territorio rurale), e nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Arezzo.

2. Destinazioni d'uso

All'interno degli edifici esistenti, classificati di valore o meno, sono ammesse oltre alle destinazioni in atto se non espressamente vietate dal R.U., le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze rurali
- b) agriturismo
- c) attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, rimessa, etc.)
- d) attività urbana
- e) attività ricettive, escluso campeggi, parchi vacanza e aree di sosta
- f) attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili con la residenza sotto il profilo igienico - sanitario;
- g) residenze di civile abitazione

- è ammessa l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per la promozione e valorizzazione dei prodotti tipici e dell'attività agricola locale, anche funzionalmente non legati alla singola azienda agricola. Per tale utilizzazione è ammessa la realizzazione di strutture correlate e pertinenti del fabbricato principale da realizzarsi attraverso Piano Attuativo. Le predette nuove strutture non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazioni d'uso se non secondo modalità specificatamente previste dalla convenzione che regolerà anche gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi;

- non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986.

- Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti dai dispositivi della L.R. 24/2009 e s.m.i.;

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazioni d'uso non agricola

1. Ai fini della presente normativa sono considerati edifici a destinazione d'uso non agricola:

- a) quelli con destinazione diversa alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95;
- b) quelli rurali per i quali è stato consentito il mutamento di destinazione d'uso a termini della stessa legge regionale;
- c) quelli ad uso non residenziale che non appartengono ad aziende che svolgono attività agricola eseguita da I.A.P.;
- d) i fabbricati ad uso residenziale non utilizzati ai fini dell'attività agricola.

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici non agricoli:

Per gli edifici a destinazione non agricola, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, fatto salvo quanto previsto al punto 5, sono ammessi:

- a) gli interventi previsti dagli artt. 44 e 45 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;
- b) il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme e delle funzioni ammesse, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi superfici lordi di pavimento S.l.p. superiori a mq 200,00 preveda, attraverso un intervento di sostituzione edilizia ed alle condizioni dettate dall'art. 11, l'accorpamento di più edifici al fine di raggiungere la Sul minima per la tipologia e la destinazione di edificio stabilita ai commi successivi. I piani di recupero previsti dal presente punto non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico. Tali interventi che prevedono la sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente potranno comportare l'attivazione della conferenza di copianificazione.
- e) ~~per più edifici non abitativi a qualunque titolo legittimi (con Piano di Recupero quando l'intervento interessi una S.l.p. SUL superiore a mq 200,00) e nel rispetto delle modificazioni ammesse è consentito:~~
 - ~~- l'accorpamento a parità di S.l.p. SUL nel rispetto delle modificazioni ammesse per il raggiungimento di una superficie minima di 50,00 mq di S.l.p., con cambio di destinazione d'uso verso le attività previste all'art. 23 comma 2 lettere d) f) e g) dovrà~~

avvenire attraverso la traslazione delle superfici a favore di uno degli immobili esistenti che dovrà mantenere comunque il sedime preesistente alle opere, e contestualmente ad una addizione funzionale una tantum pari al 20% di S.l.p. entro i limiti dimensionali del Piano Strutturale in tal caso, inoltre è consentita esclusivamente la realizzazione di superfici accessorie interrato in sagoma al fabbricato sovrastante nel rispetto delle limitazioni del regolamento edilizio;

~~è altresì concesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di civile abitazione per S.l.p. derivate qualora l'accorpamento raggiunga una dimensione minima compresa tra i 65,00mq ed i 74,99mq il cambio di destinazione verso la residenza è concesso senza spostamento degli ingombri di sagoma ovvero in caso di aggregazione di più superfici questa dovrà avvenire attraverso la traslazione delle superfici a favore di uno degli immobili esistenti che dovrà mantenere comunque il sedime preesistente alle opere. Non sono consentite addizioni funzionali di S.l.p. tranne il cambio di destinazione è consentito contestualmente ad una addizione funzionale una tantum pari al 20% di S.l.p. entro i limiti dimensionali del Piano Strutturale, oltre alla realizzazione delle seguenti superfici accessorie secondo le limitazioni del regolamento edilizio: logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe;~~

~~il cambio di destinazione d'uso verso la residenza è concesso qualora l'accorpamento raggiunga una dimensione minima di S.l.p. pari a 75,00 mq, nel qual caso si consente il cambio di destinazione verso la residenza è concesso contestualmente un'addizione funzionale una tantum del 20% della S.l.p. fino al raggiungimento di un tetto massimo di S.l.p. di 90,00 mq. Il cambio di destinazione è concesso senza spostamento degli ingombri di sagoma ovvero in caso di aggregazione di più superfici questa dovrà avvenire attraverso la traslazione delle superfici a favore di uno degli immobili esistenti che dovrà mantenere comunque il sedime preesistente alle opere. È consentita la realizzazione delle seguenti superfici accessorie secondo le limitazioni del regolamento edilizio: logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe;~~

~~il cambio di destinazione d'uso verso le attività previste dall'art. 23 comma 2 lett. a) e b) per il raggiungimento di una superficie minima di 75,00 mq di S.l.p. in tal caso è consentita la realizzazione delle seguenti superfici accessorie secondo le limitazioni del regolamento edilizio: logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato~~

~~sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe;~~

~~è c) per gli edifici singoli non abitativi a qualunque titolo legittimi aventi una superficie minima non inferiore a mq 50,00 40,00 di S.l.p. Sul e nel rispetto delle modificazioni ammesse procedendo tramite un intervento di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, che non preveda in alcun caso, diversa collocazione del manufatto rispetto al sedime originario è consentito:~~

~~- il cambio di destinazione d'uso verso le attività previste all'art. 23 comma 2 lettere d) f) e g) è consentito contestualmente ad una ~~addizione funzionale~~ incremento una tantum pari al 20% della S.l.p.S.U.L. , comunque non superiore ai 40,00 mq, entro i limiti dimensionali del Piano Strutturale, oltre alla realizzazione di superfici accessorie ~~interrate in sagoma al fabbricato sovrastante nel rispetto delle limitazioni del regolamento edilizio~~ quali logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe, nel rispetto delle limitazioni dettate dalla disciplina comunale;~~

~~- il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di civile abitazione è concesso qualora l'edificio singolo goda di una S.l.p. pari a 75,00 mq, il cambio di destinazione verso la residenza nel qual caso si consente contestualmente ad un'addizione funzionale una tantum del 20% della S.l.p. fino al raggiungimento di un tetto massimo di S.l.p. di 90,00 mq. Il cambio di destinazione è concesso senza spostamento degli ingombri di sagoma che dovrà mantenere comunque il sedime preesistente alle opere. È consentita la realizzazione delle seguenti superfici accessorie secondo le limitazioni del regolamento edilizio: logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe;~~

~~- è altresì concesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di civile abitazione per S.l.p. derivate comprese tra i 65,00mq ed i 74,99mq il cambio di destinazione verso la residenza è concesso senza spostamento degli ingombri di sagoma e si dovrà mantenere il sedime preesistente alle opere. Non sono consentite addizioni funzionali di S.l.p. Il cambio di destinazione è consentito contestualmente ad una addizione funzionale una tantum pari al 20% di S.l.p. entro i limiti dimensionali del Piano Strutturale, oltre tranne alla realizzazione delle seguenti superfici accessorie secondo le limitazioni del regolamento edilizio: logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe;~~

~~d) per gli edifici singoli non abitativi a qualunque titolo legittimi procedendo tramite un~~

intervento di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, che non preveda in alcun caso, diversa collocazione del manufatto rispetto al sedime originario è consentito il cambio di destinazione d'uso verso le attività previste dall'art. 23 comma 2 lett. a) e b) qualora l'edificio singolo goda di una S.l.p. SUL pari a 75,00 mq in tal caso è possibile realizzare le seguenti superfici accessorie secondo le limitazioni ~~del regolamento edilizio~~ della disciplina comunale: logge, porticati, soffitte, interrati in sagoma al fabbricato sovrastante non accessibili dall'esterno da rampe.

Per edificio singolo si intende un edificio isolato che risulti catastalmente dotato di un resede di pertinenza proprio, e non inserito in un elenco subalterni con altri edifici poste all'interno della stessa particella, nel qual caso è necessario intervenire ai sensi del punto b del presente c. 2;

e) ~~Ai fini del calcolo della S.l.p. la volumetria degli edifici esistenti (individuata ai sensi dell'art. 10 c. 6 - Volume) è divisa per ml. 3,00;~~

~~Tutti gli interventi di accorpamento, dovranno interessare aree di sedime già utilizzate, preferibilmente dall'edificio di maggiori dimensioni e comunque nell'ambito della stessa particella, consentendo aggregazioni con un trasferimento massimo di 30,00 ml in linea d'aria dal perimetro del fabbricato da demolire.~~

3. Interventi ammissibili sugli edifici abitativi o misti:

per gli edifici abitativi o misti si intendono i fabbricati ad uso residenziale non utilizzati ai fini dell'attività agricola che possono avere porzioni o parti di immobile con destinazione diversa da quella residenziale, che può essere o meno prevalente rispetto all'altra.

In tutti gli immobili appartenenti a questa tipologia sono ammessi:

a) ~~l'aumento delle unità residenziali, con predisposizione di Piano di Recupero quando l'intervento porta alla realizzazione di più di due nuove unità abitative o che comunque interessi S.l.p. superiori a 200,00 mq;~~

b) ~~per gli edifici già di proprietà di residenti nel Comune di Lucignano alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e alla stessa data già non più utilizzati a fini agricoli, al fine del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, l'incremento "una tantum" non superiore al 20% della S.l.p. dell'immobile e comunque non superiore ai 40,00 mq della superficie residenziale nei limiti massimi complessivi di cui all'art. 56 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale, anche per~~

- costituire una seconda unità immobiliare. La condizione è attuabile per immobili che hanno una superficie con destinazione residenziale non inferiore a 50,00 mq di S.l.p.;
- c) la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno sempre che consentiti dalle modificazioni ammesse;
- ~~d) per gli edifici interessati da attività produttive o di servizio in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia attuabili con Piano Attuativo;~~
- e) Comunque le unità immobiliari a destinazione residenziale derivate da interventi di frazionamento del patrimonio edilizio esistente non saranno inferiori ai 50,00mq di Superficie Lorda Pavimentata **SUL**.

4. Strutture pertinenti per le pratiche sportive e per il tempo libero:

La realizzazione di piscine è subordinata alla dimostrazione della sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico ed è ammessa, oltre che per gli edifici destinati ad attività ricettive ed agrituristiche, anche per gli edifici destinati a residenza, qualsiasi sia la modificazione ivi prevista. Le piscine saranno di forma preferibilmente quadrangolare ~~delle dimensioni massime di 8,00 ml per 15,00 ml di dimensioni massime pari a 125,00mq e di larghezza minima non inferiore a 5,00 ml.~~

- i marciapiedi di pertinenza dovranno essere realizzati in assonanza cromatica con i materiali del territorio;

- il colore delle pareti dovrà essere tale che la tonalità dell'acqua della piscina tenda al verde;

~~Sono comunque consentite bio-piscine con area di balneazione non superiore ai 100,00 mq.~~

Per quanto attiene i campi da tennis questi saranno realizzabili in terra rossa, cemento verde, sintetico verde.

Gli impianti sportivi dovranno essere collocati all'aperto nelle vicinanze degli edifici di cui sono pertinenze ~~e privi di qualsiasi recinzione~~. Allo scopo di contenere l'impatto ambientale sarà posta particolare attenzione alla morfologia del terreno e i materiali dovranno essere adeguati al contesto paesistico ambientale.

Impianti ad uso di maneggio e/o allevamenti di cavalli potranno essere realizzati tramite redazione di Piano Attuativo ovvero Piano Pluriennale di Miglioramento Agricolo Aziendale con valenza di Piano Attuativo.

5. Condizioni per il recupero degli edifici non agricoli ad uso magazzino inferiori a ~~50,00~~ 40,00 mq di S.L.P. SUL:

Per gli edifici a destinazione non agricola, ovvero per i magazzini siti in zona agricola, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, anche per una S.L.P. SUL inferiore ai ~~50,00~~ 40,00 mq, **posto che non è consentito il cambio di destinazione**, sono ammessi:

- a) gli interventi previsti dagli artt. 44 e 45 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di S.L.P. volume;
- ~~e) interventi di ristrutturazione edilizia che acconsentano entro il limite di 64,99mq di S.L.P. l'accorpamento di volumi siti anche in particelle limitrofe in aderenza ad uno dei fabbricati;~~

Al fine di favorire il mantenimento della ~~presenza sul~~ territorio detti magazzini potranno essere dotati di un servizio igienico.

Fatto salvo il comma successivo, dovranno essere ad un solo piano, con altezza massima in gronda che non potrà essere superiore ai 2.40ml, **non potranno essere rialzati**, non potranno essere dotati di superfici aggiuntive ai sensi dell'art. 10 c. 4, quali porticati, logge, verande, sottotetti o soffitte, locali tecnici etc.

~~In condizioni morfologiche favorevoli potranno essere realizzati piani interrati o semi-interrati di altezza interna utile non superiore ai 2,20ml ed in sagoma al fabbricato sovrastante, con scannafossi non superiori ai 50 cm netti fuori sagoma, è comunque vietata la realizzazione di rampe.~~

Al fine di favorire il recupero ed il reintegro territoriale la copertura dovrà essere in coppi e tegoli staccati, paramenti murari e rivestimenti in pietra locale a vista, non potranno godere di strutture pertinenziali sportive.

Gli edifici esistenti, con caratteristiche di magazzino, potranno dotarsi di servizio igienico esclusivamente in sagoma al fabbricato, parimenti sono soggetti alle restrizioni di cui alle alinee precedenti.

In caso di aggregazione di uno o più magazzini che non raggiungano complessivamente i ~~50,00~~ 40,00 mq di S.L.P. SUL, l'aggregazione dovrà avvenire attraverso la traslazione delle superfici a favore di uno dei magazzini esistenti che dovrà mantenere comunque il sedime aggregativo preesistente alle opere.

La ristrutturazione dovrà interessare esclusivamente il sedime pre-esistente, ed in caso di trasferimento l'accorpamento, dovrà interessare comunque aree di resede già utilizzate, preferibilmente dall'edificio di maggiori dimensioni, consentendo aggregazioni con un trasferimento massimo di 30,00 ml in linea d'aria dal perimetro del fabbricato da demolire.

4. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso nel patrimonio agricolo esistente

- Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alla loro destinazione d'uso solo se non più utilizzabili a fini agricoli; le destinazioni d'uso compatibili sono quelle di cui al punto 2 del presente articolo;

- Fermo il rispetto del TITOLO IV CAPO III della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii., e del relativo regolamento di attuazione, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art.5 della L.R. 10/79 a ei sensi dell'art.4 della L.R. 64/95, anche in assenza di opere, avviene ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 1/05 e sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici.

Sono inoltre da rispettare le seguenti condizioni:

a) le pertinenze devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o antropici (strade, fossi, ciglionamenti, recinzioni, siepi) come da tavole normative del R.U.;

b) per i fondi agricoli considerati improduttivi o le cui dimensioni non raggiungono i parametri minimi fissati dalla L.R. 1/05 e successive modificazioni o dal P.T.C., le aree di pertinenza sono considerate corrispondenti all'intera superficie del terreno in proprietà contigua all'edificio;

c) gli atti unilaterali d'obbligo e le convenzioni devono contenere l'obbligo per il proprietario ed aventi causa all'esecuzione degli interventi di sistemazione ambientale che:

1. dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi;

2. dovranno comprendere la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idrauliche (pulizia dei canali di sgrondo delle acque, opere necessarie per aumentare

l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione) ed agrarie tradizionali (siepi campestri, macchie di campo, recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, rinverdimento delle superfici di terreno denudato, impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili), la manutenzione ed il recupero della viabilità poderale ed interpoderale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, di alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, di alberature segnaletiche di confine e di arredo, pulizia e manutenzione delle aree boscate per la parte ricadente nel fondo stesso;

3. gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della flora e della fauna non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

5. Nuovi edifici rurali

- Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività connesse sono consentite in base alle presenti norme, alla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 e ss.mm.ii. e ai parametri del PTC della provincia di Arezzo, relativi alle superfici minime aziendali, dietro presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'art. 41 comma 1 della L.R.1/2005.

- I nuovi edifici assentibili devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto ambientale esistente. A tale scopo devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

a) in tutti i casi, in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere posto in prossimità di insediamenti e nuclei esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;

b) deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;

c) deve essere conservato e ove necessario potenziato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità;

d) deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, in corrispondenza dei confini di proprietà ecc.). La necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documentata negli elaborati dal PPMAA.

e) le nuove unità abitative non potranno avere una superficie dei vani abitabili ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 superiore ai 150,00 metri quadrati.

f) La realizzazione di abitazione e complessi rurali superiori ai 600,00 MC dovrà avvenire attraverso PPMAA con valenza di piano attuativo ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05. La redazione di PPMAA con valenza di piano attuativo non costituiscono comunque variante al Regolamento Urbanistico, fatto salva la coerenza della fattibilità geologico-idraulica e la coerenza con il Piano Strutturale.

- Prescrizioni specifiche

Nell'area corrispondente al basso corso dell'Esse lungo il confine con il Comune di Foiano e nelle Valle del Foenna lungo il confine con il Comune di Sinalunga potranno essere ammesse costruzioni rurali solo in condizioni di "alto morfologico" ed in franco di esondazione.

- Annessi agricoli

Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendale dimostrate attraverso la redazione del PPMAA e comunque non potranno essere superiori a quanto previsto dalle Norme del vigente P.T.C. della Provincia di Arezzo.

E' consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra per un'altezza interna media non superiore a ml 4,00; altezze diverse potranno essere consentite a seguito di comprovate esigenze documentate dagli elaborati del PPMAA; ~~la costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiarie previste dal P.T.C. della Provincia di Arezzo per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori individuati dal Regolamento di attuazione della L.R. 1/05;~~

~~La prevalenza delle attività di cui al presente punto è verificata quando tali attività~~

~~determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.~~

- Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo.

1. La realizzazione e/o l'ampliamento di impianti per attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli che non abbiano specifica attinenza con il fondo agrario e/o che eccedono la capacità produttiva dello stesso (ad esempio caseifici, conservifici, frantoi, cantine, ecc.) è ammessa esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non abitativo mediante redazione di Piano attuativo nel quale dovranno essere descritti i processi produttivi e le quantità lavorate.
2. Le superfici utilizzate per l'esercizio delle dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso se non secondo modalità specificatamente previste dalla convenzione che regolerà anche gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi.
3. Gli impianti delle dette attività costituiscono a tutti gli effetti attività produttive.

- Strutture di servizio a lavorazioni meccanico-agricole

La realizzazione e/o l'ampliamento di impianti di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi (ricovero macchine e attrezzi) sono normati negli stessi termini di cui al punto precedente relativo agli " Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo".

- Annessi agricoli riferiti a fondi con superfici inferiori ai minimi aziendali.

1. Non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli per superfici inferiori ai minimi aziendali di cui all'allegato C del P.T.C. della Provincia di Arezzo.

- Manufatti precari e serre temporanee

Agli imprenditori agricoli iscritti all'albo provinciale che conducono aziende con superfici fondiari non inferiori a quelle previste dall'allegato C del P.T.C. della provincia di Arezzo è consentita l'installazione, con le modalità e termini di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 1/05 e successive modificazioni e integrazioni e del suo regolamento di attuazione, di:

- a) manufatti temporanei realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente

appoggiati a terra e senza l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo;

b) serre con copertura stagionale e quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato superiore all'anno; negli altri casi, per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.G.R. 9 febbraio 2010 n. 7/R è consentita a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli la realizzazione di annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

L'installazione degli annessi e dei manufatti è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi, che le strutture siano realizzati in legno, con coperture non metalliche o plastiche, siano prive di alcun genere di opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo ovvero è consentito solo l'attacco luce.

La dimensione massima non potrà essere superiore ai 18,00mq lordi preferibilmente di forma rettangolare 3,00 x 6,00 ml, con tetto a capanna, obbligatoriamente di altezza massima in gronda di 2,20ml, potranno avere una sola apertura sul lato più corto ed una finestra sul lato opposto di dimensioni massime 70x70 cm, non potranno comunque essere dotate di porticati o quant'altro aggettante il volume come sopra descritto.

~~La superficie territoriale necessaria per la realizzazione di un annesso precario in legno di cui al presente punto è compresa tra i 2.000mq ed i~~ **Sino a 20.000mq di superficie territoriale, considerando anche particelle tra loro adiacenti è consentita la realizzazione di un accessorio.**

Per superfici superiori ai 20.000mq ~~ed inferiori ai 50.000mq~~ è consentita alle stesse condizioni la realizzazione di non più di due annessi di detta tipologia.

Al momento della presentazione della domanda dovranno essere indicate:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto che dovranno rispondere alla descrizione di cui sopra;
- c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto attraverso atto d'obbligo unilaterale a favore del comune di durata non superiore ai 10 anni;
- d) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al presente regolamento, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio

rurale.

Tali annessi non potranno comunque essere realizzati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lvo 42/04 e ss.mm.ii. fatto salvo che non siano ricomprese nei piani di cui al Titolo V Capo IV della su citata L.R. 1/05.

Alle stesse condizioni potranno essere realizzate serre temporanee delle dimensioni massime non superiori ai 18,00mq lordi preferibilmente delle dimensioni di 6,00x3,00 obbligatoriamente con altezza massima al colmo di 3,00 ml a sezione semicircolare.

6. Opere di miglioramento fondiario

1. Le opere di miglioramento fondiario sono costituite da quegli interventi pertinenti alla dotazione infrastrutturale dell'azienda quali :

- sistemi di irrigazione per condotte e relative opere di captazione delle acque dal sottosuolo , vasche di preriscaldamento delle acque di irrigazione, fosse di scolo e di regimazione delle acque superficiali, sistemi di drenaggio artificiale e muretti a retta o di contenimento dai terrazzamenti.

2. Dovrà di norma essere evitata l'alterazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva l'eventuale necessità di intervento e di ripristino e consolidamento, o altre comprovate esigenze, da effettuarsi con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi. I livellamenti fondiari devono essere autorizzati previa presentazione di studi e relazioni che dimostrino l'influenza idrogeologica, idraulica e di compatibilità ambientale.

3. Non sono consentiti ulteriori accorpamenti dei campi e rimodellamenti del suolo se non nei termini di cui al precedente punto 2.

4. Possono essere modificati i sistemi di coltivazione

5. È consentita la conversione a colture da legno (pioppate, nocete, ecc.) soltanto per campi continui non superiori a 2 ha.

6. È ammessa la realizzazione di invasi di accumulo delle acque superficiali per scopi irrigui nel rispetto della normativa di settore e previa valutazione di compatibilità ambientale

7. È vietata l'eliminazione, la modifica di sezione ed il tracciato di fossi e fossette di scolo delle acque superficiali se non previsti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione o per interventi di rinaturalizzazione da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed

ambientali dei luoghi.

7. Recinzioni e strutture amatoriali e hobbistiche

1. Limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici residenziali sono ammesse recinzioni in legno, siepi e reti metalliche abbinata in aderenza a siepi composte da essenze autoctone di consistenza tale da schermare completamente la rete metallica.

Ai fini dell'applicazione della presente norma si dovrà fare riferimento alla definizione di pertinenza data dall'art. 817 e segg. del Codice Civile.

2. Sono ammesse recinzioni in rete metallica per le aree di allevamento animali delle aziende agricole.

3. Sono ammesse recinzioni temporanee in rete metallica e sostegni in legno per la difesa delle produzioni, agricole e attività di allevamento e custodia animali.

4. Le recinzioni non potranno essere completate con ricorsi di filo spinato.

5. Le recinzioni non dovranno interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti.

6. Le recinzioni sui fronti strada dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari alla loro altezza complessiva e comunque non inferiore alle distanze minime prescritte dalle normative vigenti secondo la tipologia di recinzione e la classificazione della strada.

7. In corrispondenza degli accessi e sui fronti strada è consentita la realizzazione di modeste opere murarie realizzate in pietra e cotto a faccia vista, muratura ordinaria intonacata e tinteggiata, atta a contenere i dispositivi di erogazione e misura dei servizi a rete, cassette postali e sostenere cancelli anche metallici con disegno improntato a grande semplicità.

8. Sono ammessi muri di contenimento delle sistemazioni ammesse nelle pertinenze degli edifici purché rivestiti in pietra locale.

9. Ai sensi dell'art. 43 comma 1 lett. B) della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2 lett. d.

In tal senso si intende prevedere la realizzazione di strutture pertinenziali a fini hobbistici quali il rimessaggio equini e i canili.

Tali manufatti saranno consentiti a condizione che non comportino alcuna modificazione della morfologia dei luoghi, che le strutture siano realizzate in legno,

con coperture non metalliche o plastiche, siano prive di alcun genere di opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, rispondano alle caratteristiche di cui all'allegato A (rimessaggio per equini) ed all'allegato B (canile).

Per fini hobbistici si intende la presenza di un numero non superiore di 4 equini e un numero non superiore di 16 cani.

Al momento della presentazione della domanda dovranno essere indicate:

- a) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto che dovrà rispondere agli allegati di cui sopra;
- b) le caratteristiche di smaltimento reflui e l'acquisizione ove necessario di parere ASL.
- c) l'impegno alla rimozione del manufatto in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo e comunque per un periodo non superiore ai 10 anni;
- d) le relative forme di garanzia;
- e) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al presente regolamento, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

Tali manufatti non potranno comunque essere realizzati in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità di cui al P.T.C.P. così come recepito dal vigente Piano Strutturale, in aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lvo 42/04 e ss.mm.ii.

8. Infrastrutture e servizi

1. Sono ammessi interventi di realizzazione di infrastrutture relativamente a condotte idriche e fognarie, gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche ed impianti di trasformazione dell'energia elettrica da media e bassa tensione, per la telefonia mobile, radiotelevisivi, ecc.
2. E' inoltre consentita la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo le limitazioni dell'art. 12 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.
3. La realizzazione di nuovi impianti a rete in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti ed elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto in discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
4. Il tracciato di nuove linee elettriche o telefoniche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti dell'organismo del territorio quali strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc.

ed essere preferibilmente interrato.

6. In adiacenza di complessi edilizi di valore storico – ambientale le nuove linee elettriche o telefoniche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

7. Le cabine dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all’impatto paesaggistico e ambientale.

8. Gli impianti radiotelevisivi o di telefonia mobile dovranno rispettare la normativa regionale in materia di tutela della popolazione dalle esposizioni di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

9. L’Amministrazione Comunale potrà predisporre un apposito regolamento che specifichi e disciplini nel dettaglio l’autorizzazione per l’installazione di nuovi impianti.

10. Il regolamento urbanistico recepirà gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di cui all’art. 12, soggetti a procedura di autorizzazione unica di cui agli artt. 11 e 13 ovvero soggetti a D.I.A. ai sensi dell’art. 16 della L.R. 39/2005 e ss.mm.ii., mentre le altre tipologie di impianti previste dagli indirizzi normativi P.S. saranno consentiti con procedura ordinaria.

9. Invarianti strutturali e tutele strategiche

I principi generali delle tutele strategiche delle invarianti sono definiti all’interno del sottosistema A. degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.

Art. 24 - Norme per il sottosistema ambientale della collina ondulata A.2

1. Sono applicabili al sottosistema ambientale della collina ondulata le norme di cui al precedente art. 23 relative al sottosistema ambientale della piana agricola con le prescrizioni specifiche di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 23.
2. Nei fondovalle stretti corrispondenti al basso e all'alto corso dei fossi Vescina e Scerpella, visto il carattere di stretta pertinenza fluviale e il rischio di esondabilità, sono da escludere abitazioni e annessi rurali. Questi ultimi sono da ammettere solo se in contiguità a complessi rurali esistenti, di forma rettangolare, con coperture a capanna e pareti intonacate.
 1. Nel fondovalle del Vescina e Scerpella è da escludere la conversione a colture da legno, che potrà essere ammessa soltanto per campi contigui non superiori a 1 ha e fatto salvo comunque il regime idraulico del fondovalle.
 2. Sono ammessi limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso dalla rete scolante.
 3. È impedita l'eliminazione delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre.
 4. Per il luogo a statuto speciale "Villa Fabbriche" sono consentiti soltanto interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 11.
 5. Sono consentiti interventi per la realizzazione di nuovi posti letto alberghieri derivanti da operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, che il Regolamento Urbanistico classifica al Capo V – "Modificazioni Edilizie" delle presenti norme.
 8. Divieto di realizzazione di ambienti sottoterra, fatti salvo la localizzazione di locali tecnologici per gli impianti di produzione da energie rinnovabili o a servizio di piscine pertinenziali, sono altresì consentiti locali interrati o semi-interrati ad uso esclusivo di autorimessa qualora in sagoma ai fabbricati, inclusi nei sottosistemi A2 ricadenti dentro le Unità Territoriali Organiche;
 9. I principi generali delle tutele strategiche delle invariati sono definiti all'interno del sottosistema A.2 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.

Art. 25 - Norme per il sottosistema ambientale dei fenomeni di urbanizzazione diffusa A.3

1. Sono applicabili al sottosistema ambientale dei fenomeni di urbanizzazione diffusa le norme di cui al precedente art. 23 relative al sottosistema ambientale della piana agricola con le prescrizioni specifiche di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto su quelle di cui allo stesso art. 23.
2. Non sono consentiti gli accorpamenti dei campi e la semplificazione della maglia agraria.
3. E' prescritta la conservazione e il consolidamento dei ciglionamenti.
4. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre piani urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata, ai fini della ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale impropriamente diffusa nel sottosistema ambientale.
5. È impedita l'edificazione nelle aree boscate.
6. Divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.
7. Per il luogo a statuto speciale "Villa Casalta" sono consentiti soltanto interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 11.
8. I principi generali delle tutele strategiche delle invariati sono definiti all'interno del sottosistema A.3 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.

Art. 26 - Norme per il sottosistema ambientale della “cintura olivicola” A.4

1. Sono applicabili al sottosistema ambientale della cintura olivicola le norme di cui al precedente art. 23 relative al sottosistema ambientale della piana agricola con le prescrizioni specifiche di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto su quelle di cui allo stesso art. 23.
2. Sul patrimonio esistente sono consentite solo addizioni funzionali nei limiti dimensionali dell'art. 61 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.
3. L'intero sottosistema ambientale A.4 è da considerarsi area satura ove sono consentiti interventi di nuova edificazione solo da strumenti attuativi provenienti dal previgente Piano di Fabbricazione.
4. Per il luogo a statuto speciale “Il Villino” sono consentiti soltanto interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 11.
5. La realizzazione di nuovi posti letto alberghieri potrà derivare da operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, che il Regolamento Urbanistico classifica al Capo V – “Modificazioni Edilizie” delle presenti norme.
6. Non sono consentite nuove abitazioni rurali.
7. La facoltà di realizzare annessi – ricovero è ammessa solo alle aziende di superficie superiore ai 2 ha alle condizioni di seguito riportate:
 - fronte a valle timpanato di larghezza non superiore a ml. 4,00;
 - copertura a capanna;
 - muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale;
 - profondità massima pari a quella del terrazzo e comunque non superiore a ml. 8; parete tergale coincidente con il muro a retta a monte;
 - fronte eventualmente coincidente con il muro a retta a valle nel caso dei terrazzi poco profondi;
 - limitate aperture finestrate nel fronte a valle;
 - i P.M.A.A. hanno valore di piano attuativo.
8. Mediante piani di dettaglio di iniziativa comunale potrà essere consentito l'ampliamento dei rustici dei complessi edilizi esistenti al fine di destinare parti della costruzione principale a fini agrituristici.
9. I principi generali delle tutele strategiche delle invariants sono definiti all'interno del

sottosistema A.4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del
TITOLO II dello stesso P.S.

Art. 27 - Norme per il sottosistema ambientale del “Parco del Calcione” A.5

1. Il Regolamento Urbanistico, consente interventi attraverso il dettato normativo dello schema direttore del Calcione di cui all'apposito documento.

CAPO III – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLE U.T.O.E.

SEZIONE I – Norme per i sottosistemi insediativi

Art. 28 – Articolazione del Sistema Insediativo

1. Le aree dove è prevalente la funzione della residenzialità e delle attività ad esse connesse, nonché quelle specializzate in cui sono prevalentemente insediate le attività commerciali e/o produttive, sono indicate dal Regolamento Urbanistico come aree del Sistema Insediativo.

2. All'interno di tali aree, in applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi insediativi relativi ai singoli sottosistemi insediativi di cui agli artt. 29,30,31 e 31 delle Norme del Piano Strutturale, sono individuate le seguenti zone:

a) Centri di matrice storica

- Borgo Antico

- Edilizia storica esterna al borgo antico

b) Edilizia di recente formazione con caratteri di unitarietà formale e compositiva ed edilizia di recente formazione priva di particolari valori

c) Edilizia storica consolidata con annessa edilizia di recente formazione priva di particolari valori.

d) Aree di espansione legate alle infrastrutture territoriali di connettività con il territorio.

3. Le zone di cui al precedente punto 2 lettera a), b), c) e d) corrispondono sostanzialmente e rispettivamente ai sottosistemi insediativi di “ matrice storica” I.1, del “ paese nuovo” I.2, degli aggregati I.3 e de La Stazione I.4.

Art. 29 – Norme per il sottosistema insediativo di matrice storica I.1

1. Borgo antico ed edilizia storica esterna al borgo antico.
2. L'area comprende il borgo antico di Lucignano dentro le mura con annessa la cintura verde di parcheggi e servizi, la Fortezza Medicea con incluso l'edificato esistente, un'appendice che ricomprende la Villa S. Rocco attraverso la strada vicinale ed infine il Convento dei Cappuccini.
3. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto prescritto dal Piano Strutturale conferma ed assume quale parte integrante e sostanziale del regolamento stesso la "Variante al vigente strumento per la zona "A" interna al perimetro delle mura urbane e gli edifici di valore e di rilevante valore esterni al Centro Storico" adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 28.10.2004 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 27.06.2005, costituita dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione tecnica, Norme Tecniche di Attuazione, Elenco degli edifici interni al centro storico
 - b) TAV. 1 TAVOLA NUMERICA Scala 1:500
 - c) TAV. 2 USO DEL PIANO TERRA Scala 1:500
 - d) TAV. 3 USO PREVALENTE Scala 1:500
 - e) TAV. 4 TAVOLA DELLE PROPRIETA' Scala 1:500
 - f) TAV. 5 TAVOLA DELLE AREE LIBERE Scala 1:500
 - g) TAV. 6 TAVOLA STORICA Scala 1:500
 - h) TAV. 7 TIPOLOGIE EDILIZIE Scala 1:500
 - i) TAV. 8 PRATICHE EDILIZIE Scala 1:500
 - j) TAV.9 TAVOLA DEI VALORI Scala 1:500
 - k) TAV. 10 INTERVENTI AMMESSI Scala 1:500

Per gli edifici del patrimonio esterno (E.P.E.) il Regolamento Urbanistico in conformità al Titolo II Capo V delle presenti norme varia la classificazione degli edifici individuati di Rilevante Valore (**RV**) e valore (**V**) fermo restando i tipi di intervento ammessi.

Negli elaborati grafici:

- gli edifici classificati RV diventano M1

- gli edifici classificati V diventano M2

4. Gli interventi consentiti nel borgo antico, come delimitato da perimetrazione indicata nelle tavole di Regolamento Urbanistico, sono disciplinati dalla “ Variante” di cui al punto precedente n. 2 e alla quale si rimanda ed alle successive varianti di cui all’art. 2 c. 3 delle presenti norme.

5. Oltre al disposto normativo delle suddette norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambio d’uso verso il ricettivo-alberghiero, o comportino l’aumento di unità immobiliari per gli immobili siti all’interno del perimetro del Centro Storico, è condizionato all’approvazione di specifico piano attuativo. In tal senso non è consentita la realizzazione di unità immobiliari che abbiano una, ~~S.L.P.~~ **SUL** inferiore ai 55,00 mq.

6. I principi generali delle tutele strategiche delle invariants sono definiti all’interno del sottosistema I.1 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.

Art. 30 – Norme per il sottosistema insediativo del “paese nuovo” I.2

1. Edilizia di recente formazione con caratteri di uniformità formale e compositiva ed edilizia di recente formazione priva di particolari valori.
2. L'area corrisponde al sottosistema insediativo I.2 del “paese nuovo” le cui parti sono totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di ampliamento-completamento.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza degli insediamenti, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno garantire e perseguire sia il riordino e la riqualificazione urbanistica del tessuto sia il miglioramento della qualità tipologica e formale. Sono ammessi interventi di nuova edificazione in aree inedificate specificatamente indicate in cartografia di Regolamento Urbanistico.
4. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla loro realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, al rispetto delle distanze minime degli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento edilizio e dalla legislazione vigente e dovrà sempre garantire il mantenimento delle superfici permeabili minime pari al 25% della superficie fondiaria.
5. Prescrizioni particolari sono:
 - salvaguardia e ripristino dei terrazzamenti e ciglionamenti;
 - divieto di espanto di ulivi (ove necessario e solo su dimostrazione, obbligo di reimpianto).
6. I principi generali delle tutele strategiche delle invarianti sono definiti all'interno del sottosistema I.2 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.
7. Per gli edifici esistenti ovvero autorizzati all'entrata in vigore delle presenti norme è consentita la realizzazione di ~~ampliamenti~~ **addizioni volumetriche** “ una tantum” fino ad un massimo di mq. 20 della ~~superficie lorda di pavimento~~ **SUL** di ciascuna unità immobiliare, finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative, **o a realizzare pertinenze nel resede del fabbricato**, nei rispetto dei limiti dimensionali previsti dall'art. 44 del Piano Strutturale.

Art. 31 – Norme per il sottosistema insediativo degli aggregati I.3

1. Edilizia storica consolidata con annessa edilizia di recente formazione priva di particolari valori.
2. L'area corrisponde al sottosistema insediativo I.3 degli “aggregati”. Sono gli aggregati posti a corona del centro di matrice storica di Lucignano e del “paese nuovo” costituiti da “S.Maria”, da “Fornace, Fisco, Croce” e da “Pieve Vecchia”. Sono aggregati sui quali è consentita la localizzazione di ulteriori addizioni edilizie di tipo residenziale, produttivo e di servizi. Per l'aggregato di “Pieve Vecchia” gli interventi di nuova edificazione sono consentiti solo a seguito di verifica di compatibilità urbanistica e di compatibilità paesistica in coerenza con quanto disposto dall' art.13 comma 5 delle Norme del PTCP.
3. In coerenza con quanto disposto dall'art. 30 delle Norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha proceduto alla verifica della compatibilità paesistica dei nuovi insediamenti, operata sulla base dell'attuale disegno dei suoli, con l'obiettivo anche di limitare sbancamenti e muri di retta. Il Regolamento Urbanistico ha definito altresì al titolo II Capo I art.17 “Materiali da costruzione” e al titolo II Capo V “Modificazioni edilizie” le regole tipo-morfologiche (tipi edilizi, aree di pertinenza, recinzioni, ecc.) e le modalità architettoniche tipiche del luogo (materiali, coperture, colori, ecc.) per garantire la compatibilità urbanistica degli interventi.
4. Essendo parti del territorio caratterizzate da presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche, sono ammessi il riordino, la riqualificazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, rivolti al miglioramento delle condizioni della residenzialità.
5. E' ammessa la riconfigurazione degli spazi pertinenziali degli edifici finalizzati al superamento di eventuali condizioni di degrado urbanistico e/o ambientale con interventi di ristrutturazione urbanistica, limitata ad interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione senza aumento di volume, per le strutture accessorie, i manufatti incongrui di pertinenza delle singole unità edilizie e quelli precari di nessun valore architettonico, a qualunque titolo legittimi. A meno di oggettive documentate esigenze di adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni o delle attività in essere, il recupero dei manufatti incongrui dovrà prioritariamente essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto; se mancanti o inadeguati e per la

sistemazione di tutti i materiali precariamente disposti all'interno del lotto di pertinenza.

6. Per gli edifici che non dispongono di manufatti incongrui da riqualificare allo scopo di consentire l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, laddove non in contrasto con il tipo di modificazione individuato nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è consentita la realizzazione di ~~ampliamenti~~ **addizioni volumetriche** "una tantum" fino ad un massimo di mq. 20 della ~~superficie lorda di pavimento~~ **SUL** di ciascuna unità immobiliare, finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative, **o a realizzare pertinenze nel resede del fabbricato**, nei rispetto dei limiti dimensionali previsti dall'art. 44 del Piano Strutturale.

7. All'interno della UTOE 4, nelle aree produttive del Pianello e del Padule, è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici di produzione ai sensi dell'art. 12 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale, secondo le procedure di cui agli art. 11 e 13 ovvero dell'art. 16 della L.R. 39/2005.

8. I principi generali delle tutele strategiche delle invariants sono definiti all'interno del sottosistema I.3 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.

Art. 32 – Norme per il sottosistema insediativo della Stazione I.4

1. Sistema infrastrutturale isolato da uno sviluppo urbano, con scarsa presenza di edilizia di recente formazione priva di particolari valore ambientale e storico. La costituzione del sottosistema è incentrata sulla presenza della stazione ferroviaria e della relativa linea, sita in prossimità del confine comunale con Marciano della Chiana.
2. L'area corrisponde al sottosistema insediativo I.4 de "La Stazione" ed include una ampia zona compresa tra la linea ferroviaria Sinalunga-Arezzo-Stia gestita da Rete Ferroviaria Toscana e l'autostrada del Sole A1 Napoli-Milano. Il Piano Strutturale ha individuato questa parte di territorio come area deputata da destinare ad attività produttive connesse alla presenza della ferrovia, ed interventi legati alla prestazioni di servizi.
3. Il Piano Strutturale ha verificato la fattibilità idraulica dell'intervento, in coerenza con quanto disposto dall'art. 33 degli indirizzi normativi, il Regolamento Urbanistico ha disposto specifica scheda normativa di tipologia "C" per l'attuazione dell'intervento.
4. Il Sottosistema Insediativo I.4. individuato attraverso la specifica variante agli strumenti di pianificazione sovraordinata è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., pertanto il Regolamento Urbanistico intende già fatto salvo il passaggio obbligato previsto dalla normativa vigente, ai fini dell'adozione dello specifico piano attuativo incluso nella scheda normativa di cui al punto precedente.
5. Sull'edificato esistente è ammessa la riconfigurazione degli spazi pertinenziali degli edifici finalizzati al superamento di eventuali condizioni di degrado urbanistico e/o ambientale con interventi di ristrutturazione urbanistica, limitata ad interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione senza aumento di volume, per le strutture accessorie, i manufatti incongrui di pertinenza delle singole unità edilizie e quelli precari di nessun valore architettonico, a qualunque titolo legittimi. A meno di oggettive documentate esigenze di adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni o delle attività in essere, il recupero dei manufatti incongrui dovrà prioritariamente essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto; se mancanti o inadeguati e per la sistemazione di tutti i materiali precariamente disposti all'interno del lotto di pertinenza.
6. Per gli edifici che non dispongono di manufatti incongrui da riqualificare allo scopo

di consentire l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni, laddove non in contrasto con il tipo di modificazione individuato nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è consentita la realizzazione di ~~ampliamenti~~ **addizioni volumetriche** “ una tantum” fino ad un massimo di mq. 20 della ~~superficie lorda di pavimento~~ **SUL** di ciascuna unità immobiliare, finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative, **o a realizzare pertinenze.**

7. I principi generali delle tutele strategiche delle invariati sono definiti all'interno del sottosistema I.4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S.

SEZIONE II – Norme per le U.T.O.E.

Art. 33 – Articolazione delle U.T.O.E.

1. Le Unità Territoriali Organiche sono definite dal TITOLO VII degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e sono così stabilite:

- 1 - CENTRO STORICIZZATO
- 2 - "IL PAESE NUOVO"
- 3 - SANTA MARIA
- 4 - CROCE
- 5 - PIEVE VECCHIA - POSCHINI
- 6 - LE MAESTRINE
- 7 - CALCIONE
- 8 - BORGONUOVO – IL VILLINO
- 9 - ROSARIO
- 10 - LA STAZIONE

Per ciascuna porzione di territorio in esse compresa, sono statuite le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

1. Disposizioni

Il regolamento attua il dimensionamento di ogni singola U.T.O.E. attraverso specifiche schede normative.

Le norme di cui alla Sezione II del presente CAPO sono applicabili all'interno delle U.T.O.E. territoriali di riferimento, altresì non sono applicabili le norme per il sottosistema del territorio aperto di cui al CAPO II delle presenti norme.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste fanno riferimento alle norme generali di cui al TITOLO VII degli indirizzi normativi del P.S., per i nuovi interventi il dimensionamento massimo stabilisce i quantitativi insediabili che costituiscono nuovo impegno di suolo. All'interno delle U.T.O.E. sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenziale
- b) Residenze Rurali, agriturismo e attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura¹
- c) attività urbana
- d) attività ricettive, escluso campeggi, parchi vacanza e aree di sosta
- e) attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili con la residenza sotto il profilo igienico - sanitario;
- f) attività produttive

Il mutamento di destinazione del patrimonio edilizio esistente consente la riconversione verso le destinazioni più congrue ammissibili all'interno delle specifiche parti di territorio.

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo comprese le addizioni volumetriche², sono disposti attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche.

Il quantitativo dimensionale per i piani di miglioramento agricolo ambientale fa riferimento all'art. 44 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno, oltre che dalle modificazioni ammesse di cui al CAPO V delle presenti norme.

Fatto salvo quanto disposto dall'alinea precedente, per singola U.T.O.E. vengono definiti gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in base al dimensionamento del Piano Strutturale.

5. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso

1. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici non residenziali:

¹ Magazzini, cantine, rimesse etc. Solo attraverso Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

² Escluso le addizioni volumetriche inerenti gli edifici M5

Per gli edifici a destinazione non residenziale, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, sono ammessi:

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 78 comma 1 lett f), ed h);~~
- b) ~~gli interventi previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~
- c) il cambio di destinazione d'uso verso la residenza o altre destinazioni di cui al precedente comma 2, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200;

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici residenziali:

Per gli edifici a destinazione residenziale, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, sono ammessi:

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 78 comma 1 lett f), g) ed h);~~
- b) ~~gli interventi previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~
- c) il cambio di destinazione d'uso verso altre destinazione di cui al precedente comma 2, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200;

3. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici rurali o agricoli:

Per gli edifici a destinazione rurale o agricola, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, sono ammessi attraverso le disposizioni regionali in materia:

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~

~~Per gli~~ il mutamento di destinazione di edifici rurali o agricoli inclusi all'interno delle U.T.O.E., sempre nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, ~~sono ammessi~~ alle condizioni previste dall'art. 23 comma 4 ovvero dell'art. 45 della L.R. 1/2005.

4. Esclusi gli interventi che interessano gli immobili ricompresi all'interno del nucleo storico le unità immobiliari residenziali derivate da interventi di frazionamento del patrimonio edilizio esistente non possono avere una superficie lorda inferiore ai 50,00mq di ~~Superficie Lorda Pavimentata~~ **SUL**

Art. 34 –U.T.O.E. N° 1 Centro Storicizzato

1. Disposizioni

L' U.T.O.E. è da ritenersi area satura, entro la quale non si prevede ulteriore impegno di suolo per nuova edificazione³.

Oltre alle NTA specifiche, per gli edifici ricompresi dentro la specifica variante per il Centro Storico e gli Edifici del Perimetro Esterno valgono le norme di cui al presente articolo e all'articolo 29.

Per tutti gli altri immobili esclusi dalla suddetta variante, nel rispetto delle modificazioni ammesse, il Piano Strutturale dispone di un dimensionamento massimo di 500,00mq di ~~S.l.p.~~ con destinazione residenziale volto all'adeguamento funzionale dell'edificato esistente.

Per gli immobili di cui al punto precedente gli incrementi ammissibili non potranno eccedere il 20% della ~~S.l.p.~~ **SUL** esistente e potranno costituire anche una nuova unità immobiliare senza comunque costituire nuovo organismo edilizio.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con l'area di pregio individuata dal Piano Strutturale, pertanto oltre a quanto già consentito all'interno del centro storico si consente:

- a) residenziale;
- b) attività urbane⁴;
- c) attività ricettive⁵

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno e dalle modificazioni ammesse di cui al CAPO V delle presenti norme.

2. Destinazione Residenziale:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1), l'aumento di unità immobiliari per

³ Tale restrizione è estesa a tutte le destinazioni previste.

⁴ Compreso attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili con la residenza sotto il profilo igienico - sanitario

interventi che interessano immobili posti all'interno del perimetro del Centro Storico, è condizionato all'approvazione di specifico piano attuativo. In tal senso non è consentita la realizzazione di unità immobiliari che abbiano una superficie lorda non inferiore ai 55,00mq (per superficie lorda si intende comprese le murature per uno spessore non superiore a 30cm).

La redazione dello specifico piano attuativo mirato all'aumento di U.I. residenziali in Centro Storico (U1-I1), non costituisce comunque variante al Regolamento Urbanistico.

Al di fuori del nucleo storico nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, **oltre alle modificazioni edilizie ammesse sull'immobile** sono ~~ammessi~~ **consentiti**:

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 78 comma 1 lett f), g) ed h);~~
- b) ~~gli interventi previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~
- c) l'aumento di unità immobiliari ~~attraverso le tipologie di intervento di cui al punto a) e b)~~ è subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando **si opera attraverso sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e si interessi superfici** ~~superfici~~ ~~lorde~~ ~~di~~ ~~pavimento~~ ~~(S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00;
- d) ~~gli~~ interventi di addizione volumetrica possono avvenire attraverso scheda normativa di iniziativa pubblica o privata;

3. Attività urbane:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1), le attività urbane esistenti all'interno dell'U.T.O.E. 1 potranno dotarsi di strutture stagionali da localizzare negli spazi pertinenziali o pubblici. Tali accessori dovranno essere compatibili dal punto di vista paesaggistico e dotarsi dei necessari titoli abilitativi.

La realizzazione di insegne commerciali è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica ove prevista.

Per le attività urbane esistenti, il P.S. non individua nuovo impegno di suolo, eventuali ampliamenti o addizioni funzionali sono consentiti solo per gli immobili posti all'esterno del nucleo storico che facciano uso di interventi di riconversione del patrimonio edilizio esistente.

La verifica della compatibilità sotto il profilo igienico sanitario di attività artigianali di

⁵ Quale attività ricettive si intende B&B, RTA;

ridotte dimensioni dovrà avvenire acquisendo i pareri di competenza di ASL e ARPAT con particolare attenzione alle emissioni in atmosfera ed alle emissioni sonore.

4. Attività ricettive:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1), le attività ricettive esistenti all'interno dell'U.T.O.E. 1 potranno dotarsi di strutture stagionali da localizzare negli spazi pertinenziali o pubblici. Tali accessori dovranno essere compatibili dal punto di vista paesaggistico e dotarsi dei necessari titoli abilitativi.

Per le attività ricettive esistenti, il P.S. non individua nuovo impegno di suolo, eventuali ampliamenti o addizioni funzionali sono consentiti solo per gli immobili posti all'esterno del nucleo storico che facciano uso di interventi di riconversione del patrimonio edilizio esistente.

4. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso

1. Le condizioni di mutamento della destinazione d'uso per gli immobili individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno sono dettate dalle specifiche norme di riferimento.

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici non residenziali:

il cambio di destinazione d'uso verso la residenza o altre destinazioni di cui al precedente comma 2, avviene nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di ~~Recupero~~ Attuativo quando l'intervento interessi ~~superfici~~ ~~lorde~~ ~~di~~ ~~pavimento~~ ~~(S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00, ~~che si riduce~~ **ovvero superiori** a 100,00 mq di ~~S.l.p.~~ **SUL** per interventi localizzati all'interno del nucleo del centro storico;

Le unità immobiliari residenziali derivate da interventi di cambio d'uso e **oppure** di ristrutturazione edilizia, di immobili siti all'interno del perimetro del Centro Storico non potranno avere una ~~S.l.p.~~ **SUL** inferiore ai 55,00mq, al di fuori della cerchia muraria sono consentiti interventi che comportino il frazionamento per u.i. di almeno 50,00mq;

3. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici residenziali:

il cambio di destinazione d'uso verso le altre destinazioni di cui al precedente comma 2, avviene nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di ~~Recupero~~ Attuativo quando l'intervento interessi ~~superfici~~ ~~lorde~~ ~~di~~ ~~pavimento~~ ~~(S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00, ~~che si riduce~~ **ovvero superiori** a

100,00 mq di ~~S.L.P.~~ **SUL** per interventi localizzati all'interno del nucleo del centro storico;

4. Le attività ristorative, bar e le attività ove è prevista somministrazione di bevande e cibi, derivate da interventi di cambio d'uso dovranno essere sempre dotate di almeno un servizio igienico ai sensi della L. 13/89;

5. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono ampiamente soddisfatte.

La reperibilità di ulteriori spazi a parcheggio a servizio del centro storico è subordinata a studi di dettaglio promossi dalla pubblica amministrazione al fine di recuperare o rivalorizzare gli spazi esistenti.

6. Invarianti strutturali e tutele strategiche

I principi generali delle tutele strategiche delle invarianti sono definiti all'interno degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S., tutti gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo dovranno avvenire in coerenza con gli stessi.

Art. 35 –U.T.O.E. N° 2 “Paese Nuovo”

1. Disposizioni

L' U.T.O.E. è area privilegiata per interventi di completamento del tessuto urbanistico di recente formazione, e prevede nuovo impegno di suolo per nuova edificazione⁶ solo all'interno della parte inserita nel sottosistema insediativo I.2, e per gli immobili ivi ricadenti, valgono le norme di cui all'art. 30.

Il Piano Strutturale definisce un dimensionamento massimo ammissibile per le destinazioni residenziale, attività urbana e ricettivo come da tabella ivi allegata (art. 61), finalizzato ad interventi di nuova edificazione, ampliamento o addizione funzionale secondo le limitazione del presente articolo.

Diversamente da quanto sopra esposto nella parte di territorio appartenente al sottosistema ambientale A4 è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente ove, nel rispetto delle modificazioni ammesse, siano favoriti ~~addizioni funzionali~~ **addizioni volumetriche** sugli edifici residenziali. Gli incrementi ivi ammissibili **tramite scheda norma** non potranno eccedere il 20% della ~~S.l.p.~~ **SUL** esistente e potranno costituire anche una nuova unità immobiliare senza comunque costituire nuovo organismo edilizio.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) attività urbane⁷;
- c) attività ricettive;

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo comprese le addizioni volumetriche⁸, sono disposti attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e

⁶ Tale restrizione è estesa a tutte le destinazione previste.

⁷ Incluse le attività artigianali di ridotte dimensioni compatibili con la residenza sotto il profilo igienico - sanitario;

⁸ Escluso le addizioni volumetriche inerenti gli edifici M5

delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) attività urbane⁹;
- c) attività ricettive;

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno e dalle modificazioni ammesse di cui al CAPO V delle presenti norme.

2. Destinazione Residenziale:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1), nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, **oltre alle modificazioni edilizie ammesse sull'immobile sono ammessi consentiti:**

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 78 comma 1 lett f), g) ed h);~~
- b) ~~gli interventi previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~
- c) l'aumento di unità immobiliari ~~attraverso le tipologie di intervento di cui ai punti a) e b)~~ è subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando **operando attraverso sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica si interessino superfici lorde di pavimento (S.l.p.) SUL superiori a mq 200,00. Le unità derivate non potranno avere una SUL inferiore a 50,00mq;**

3. Attività urbane:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1), le attività urbane esistenti all'interno dell'U.T.O.E. 2 potranno dotarsi di strutture stagionali da localizzare negli spazi pertinenziali o pubblici. Tali accessori dovranno essere compatibili dal punto di vista paesaggistico e dotarsi dei necessari titoli abilitativi.

La realizzazione di insegne commerciali è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica ove prevista.

Inoltre, **al di là delle modificazioni edilizie ammesse sull'immobile sono ammessi consentiti:**

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 78 comma 1 lett f), g) ed h);~~
- b) ~~gli interventi previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~

c) l'aumento di unità immobiliari ~~attraverso le tipologie di intervento di cui al punto a) e b)~~ è subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando **operando attraverso sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica** l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00;

La verifica della compatibilità sotto il profilo igienico sanitario di attività artigianali di ridotte dimensioni dovrà avvenire acquisendo i pareri di competenza di ASL e ARPAT con particolare attenzione alle emissioni in atmosfera ed alle emissioni sonore.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero tutti gli interventi che comportino aumento di unità immobiliari, anche attraverso piano attuativo, dovranno verificare la compatibilità con gli standard a parcheggio previsti dall'art. 16 del R.U.

4. Attività ricettive:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1), le attività ricettive esistenti all'interno dell'U.T.O.E. 2 potranno dotarsi di strutture stagionali da localizzare negli spazi pertinenziali o pubblici. Tali accessori dovranno essere compatibili dal punto di vista paesaggistico e dotarsi dei necessari titoli abilitativi.

~~Inoltre sono ammessi:~~

- a) ~~gli interventi previsti dall'art. 78 comma 1 lett f), g) ed h);~~
- b) ~~gli interventi previsti dall'art. 79 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n. 1;~~

Gli interventi edilizi comportanti aumento di carico urbanistico Tali intervento dovranno verificare la compatibilità con gli standard a parcheggio previsti dall'art. 16 del R.U.

5. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso

1. Le condizioni di mutamento della destinazione d'uso per gli immobili individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno sono dettate dalle specifiche norme di riferimento.

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici non residenziali:

il cambio di destinazione d'uso verso la residenza o altre destinazioni di cui all'articolo 2, avviene nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00;

⁹ Incluso le attività artigianali di ridotte dimensioni compatibili con la residenza sotto il profilo igienico - sanitario;

Gli edifici residenziali singoli¹⁰ non potranno avere dimensioni inferiori ai 90,00 mq di ~~S.l.p.~~, pertanto qualora si intendesse mutare destinazione ad un immobile di superficie inferiore, lo stesso dovrà essere incrementato fino al dimensionamento minimo previsto, attraverso specifica scheda normativa.

3. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici residenziali:

il cambio di destinazione d'uso verso le altre destinazioni di cui al comma 2, avviene nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00;

4. Le attività ristorative, bar e le attività ove è prevista somministrazione di bevande e cibi, derivate da interventi di cambio d'uso dovranno essere sempre dotate di almeno un servizio igienico ai sensi della L. 13/89;

6. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 51 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

I singoli titoli abilitativi, anche attraverso scheda normativa, potranno cedere aree a verifica degli standard necessarie di cui all'alinea precedente.

7. Invarianti strutturali e tutele strategiche

I principi generali delle tutele strategiche delle invarianti sono definiti all'interno degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalle norme del TITOLO II dello stesso P.S., tutti gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo dovranno avvenire in coerenza con gli stessi.

¹⁰ Per edificio singolo, si intende un edificio isolato su 4 lati dotato di proprio resede esclusivo, individuato anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, o ristrutturazione edilizia.

Art. 36 – U.T.O.E. N° 3 Santa Maria

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 3 Santa Maria, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni aggiuntive di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

L’ U.T.O.E. circoscrive un’area che prevede interventi di completamento del tessuto urbanistico con l’obiettivo di incrementare la dotazione di servizi, della frazione di Santa Maria, e coincide con il sottosistema insediativo I.3 degli “aggregati” ivi riferito.

Il dimensionamento del P.S. prevede nuovo impegno di suolo per nuova edificazione¹¹, e per gli immobili ivi ricadenti, valgono le norme di cui all’art. 31.

Il Piano Strutturale definisce un dimensionamento massimo ammissibile per le destinazioni residenziale, attività urbana e ricettivo come da tabella allegata, finalizzato ad interventi di nuova edificazione, ampliamento o addizione funzionale secondo le limitazione del presente articolo.

Diversamente da quanto sopra esposto la parte di territorio appartenente al sottosistema ambientale A2 viene considerata area satura dove, nel rispetto delle modificazioni ammesse, è possibile realizzare solo operazioni di recupero dell’edificato esistente e ~~addizioni funzionali~~ **addizioni volumetriche** sugli edifici residenziali. Gli incrementi ivi ammissibili **tramite scheda norma** non potranno eccedere il 20% della ~~S.l.p.~~ **SUL** esistente e potranno costituire anche una nuova unità immobiliare senza comunque costituire nuovo organismo edilizio.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l’esercizio dell’agricoltura;
- c) attività urbane¹²;
- d) attività ricettive;

¹¹ Tale restrizione è estesa a tutte le destinazione previste.

¹² Incluse le attività artigianali di ridotte dimensioni, compatibili con la residenza sotto il profilo igienico - sanitario.

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo comprese le addizioni volumetriche, sono disposti attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura¹³;
- c) attività urbane;
- d) attività ricettive

4. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 52 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

I singoli titoli abilitativi, anche attraverso scheda normativa, potranno cedere aree a verifica degli standard necessarie di cui all'alinea precedente.

¹³ Magazzini, cantine, rimesse etc. solo attraverso Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, il quantitativo dimensionale per i piani di miglioramento agricolo ambientale fa riferimento all'art. 44 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

Art. 37 –U.T.O.E. N° 4 la Croce

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 4 La Croce, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni aggiuntive di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

L’ U.T.O.E. circoscrive un’area che prevede interventi di completamento del tessuto urbanistico con l’obiettivo di incrementare la dotazione di servizi, della frazione de La Croce, e coincide parzialmente con il sottosistema insediativo I.3 degli “aggregati” ivi riferito.

Il dimensionamento del P.S. prevede nuovo impegno di suolo per nuova edificazione¹⁴ e per gli immobili ivi ricadenti, valgono le norme di cui all’art. 31.

Il Piano Strutturale definisce un dimensionamento massimo ammissibile per le destinazioni residenziale, attività urbana e ricettivo come da tabella allegata, finalizzato ad interventi di nuova edificazione, ampliamento o addizione funzionale secondo le limitazione del presente articolo.

Diversamente da quanto sopra esposto la parte di territorio appartenente al sottosistema ambientale A3 viene considerata area satura dove, nel rispetto delle modificazioni ammesse, è possibile realizzare solo operazioni di recupero dell’edificato esistente e ~~addizioni funzionali~~ **addizioni volumetriche** sugli edifici residenziali. Gli incrementi ivi ammissibili **tramite scheda norma** non potranno eccedere il 20% della ~~S.l.p.~~ **SUL** esistente e potranno costituire anche una nuova unità immobiliare senza comunque costituire nuovo organismo edilizio.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) attività urbane¹⁵;
- c) attività ricettive;

¹⁴ Tale restrizione è estesa a tutte le destinazione previste.

¹⁵ Inclusive le attività artigianali di ridotte dimensioni, compatibili con la residenza sotto il profilo igienico – sanitario.

d) attività produttive¹⁶;

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo comprese le addizioni volumetriche¹⁷, sono disposti attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) attività urbane¹⁸;
- c) attività produttive¹⁹;

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono individuati dalle modificazioni ammesse di cui al CAPO V delle presenti norme.

2. Destinazione Residenziale:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1) nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, non sono comunque ammessi incrementi di superfici residenziali all'interno delle aree produttive del Pianello e del Padule. **Qualora non già esistente, per ciascun edificio (che sia composto anche di più unità immobiliari) è comunque consentito convertire parte della SUL esistente, al fine di ricavare una sola abitazione ad uso guardiania, di dimensioni non superiori a 150,00mq di S.U. (art. 10 c. 11 delle presenti N.T.A.). E' obbligo costituire un atto di pertinenzialità trascritto presso la conservatorio dei BB.II., con l'unità produttivo-artigianale o attività urbana, di riferimento.**

3. Attività produttive:

nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1) e 2), le attività produttive esistenti all'interno dell'U.T.O.E. 4 potranno avere aumento di unità immobiliari rispettando gli standard a parcheggio previsti di cui all'art. 16.

¹⁷ Escluso le addizioni volumetriche inerenti gli edifici M5.

¹⁸ Incluse le attività artigianali di ridotte dimensioni, compatibili con la residenza sotto il profilo igienico – sanitario.

¹⁶⁻¹⁹ Le attività produttive potranno essere dislocate solo all'interno delle aree poste lungo la provinciale dei Procacci in Loc Padule e in Loc. Pianello, come evidenziate negli elaborati del Piano Strutturale.

5. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso

1. Le condizioni di mutamento della destinazione d'uso per gli immobili individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno sono dettate dalle specifiche norme di riferimento.

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici non residenziali:

gli edifici produttivi potranno mutare la destinazione esclusivamente verso attività urbane, escluso direzionale puro, rispettando gli standard a parcheggio previsti di cui all'art. 16, in tal senso il cambio di destinazione d'uso avviene nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00;

4. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 53 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

I singoli titoli abilitativi, anche attraverso scheda normativa, potranno cedere aree a verifica degli standard necessarie di cui all'alinea precedente.

Art. 38 –U.T.O.E. N° 5 Pieve Vecchia - Poschini

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 5 Pieve Vecchia - Poschini, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni aggiuntive di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

L’ U.T.O.E. interessa un ampia parte di territorio che si articola a nord dall’innesto di via del Tozzo con la S.P. dei Procacci, sino a sud con l’abitato del Corniolo, passando per la frazione di Pieve Vecchia, e include al suo interno parte di sottosistema ambientale della collina ondulata A2, parte del sottosistema ambientale degli aggregati A3, e parte del sottosistema insediativo I.3 degli “aggregati” ivi riferito.

Il dimensionamento del P.S. prevede nuovo impegno di suolo per nuova edificazione²⁰ e per gli immobili ivi ricadenti, valgono le norme di cui all’art. 31.

Il Piano Strutturale definisce un dimensionamento massimo ammissibile per le destinazioni residenziale e ricettiva come da tabella allegata (art. 64), finalizzato ad interventi di nuova edificazione, ampliamento o addizione funzionale secondo le limitazione del presente articolo.

Fatta salva la destinazione ricettiva, le parti di territorio appartenenti ai sottosistemi ambientali A3 e A2 incluse dentro la U.T.O.E., sono considerate aree sature dove è possibile realizzare solo interventi di recupero dell’edificato esistente e ~~addizioni funzionali~~ **addizioni volumetriche** che non facciano uso di ~~S.l.p.~~ **SUL** sugli edifici residenziali.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l’esercizio dell’agricoltura;
- c) attività urbane²¹

²⁰ Tale restrizione è estesa a tutte le destinazione previste.

²¹ Incluse le attività artigianali di ridotte dimensioni, compatibili con la residenza sotto il profilo igienico – sanitario.

d) attività ricettive;

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo comprese le addizioni volumetriche²², sono disposti attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura²³;
- c) attività urbane
- d) attività ricettive;

4. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso

1. Le condizioni di mutamento della destinazione d'uso per gli immobili individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno sono dettate dalle specifiche norme di riferimento.

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici non residenziali:
gli edifici produttivi potranno mutare la destinazione verso le destinazioni di cui al punto 3 con la prescrizione che stabiliscano una percentuale di attività urbane non inferiore al 30% del complessivo, rispettando gli standard a parcheggio previsti di cui all'art. 16, in tal senso il cambio di destinazione d'uso avviene nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi ~~superfici lorde di pavimento (S.l.p.)~~ **SUL** superiori a mq 200,00;

4. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 54 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

I singoli titoli abilitativi, anche attraverso scheda normativa, potranno cedere aree a verifica degli standard necessarie di cui all'alinea precedente.

²² Escluso le addizioni volumetriche inerenti gli edifici M5

²³ Magazzini, cantine, rimesse etc. solo attraverso Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, il quantitativo dimensionale per i piani di miglioramento agricolo ambientale fa riferimento all'art. 44 degli indirizzi normativi del

Art. 39 –U.T.O.E. N° 6 Le Maestrine

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 6 Le Maestrine, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni aggiuntive di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

L’ U.T.O.E. interessa un ampia parte di territorio che si articola dall’abitato della Croce sino a Le Maestrine poste, ai confini orientali con il limitrofo comune di Foiano della Chiana a nord, e include al suo interno parte del sottosistema ambientale degli aggregati A3, e parte del sottosistema insediativo I.3 degli “aggregati” ivi riferito.

Il dimensionamento del P.S. prevede nuovo impegno di suolo per nuova edificazione²⁴ e per gli immobili ivi ricadenti, valgono le norme di cui all’art. 31.

Il Piano Strutturale definisce un dimensionamento massimo ammissibile per le destinazioni residenziale e ricettiva come da tabella allegata (art. 64), finalizzato ad interventi di nuova edificazione, ampliamento o addizione funzionale secondo le limitazione del presente articolo.

La destinazione ricettiva, potrà essere localizzata anche sulla parte di territorio appartenente al sottosistema ambientale A3 inclusa dentro la U.T.O.E., sul patrimonio edilizio esistente ivi dislocato è possibile realizzare solo interventi di recupero dell’edificato esistente.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente in coerenza con gli indirizzi normativi del piano Strutturale, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l’esercizio dell’agricoltura;
- c) attività urbane²⁵;
- d) attività ricettive;
- e) attività produttive.

Piano Strutturale.

²⁴ Tale restrizione è estesa a tutte le destinazione previste.

²⁵ Inclusive le attività artigianali di ridotte dimensioni, compatibili con la residenza sotto il profilo igienico – sanitario.

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo comprese le addizioni volumetriche²⁶, sono disposti attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per le seguenti destinazioni:

- a) attività ricettive;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura²⁷;

4. Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso

1. Le condizioni di mutamento della destinazione d'uso per gli immobili individuati dalla specifica variante per il Centro Storico e per gli Edifici del Perimetro Esterno sono dettate dalle specifiche norme di riferimento.

2. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici **non residenziali**:

gli edifici produttivi non potranno essere convertiti verso altre destinazioni;

gli edifici ricettivi esistenti potranno mutare destinazione verso la residenza solo attraverso redazione di piano attuativo.

3. Condizioni per il mutamento della destinazione di edifici **agricoli o rurali**:

gli edifici agricoli o rurali potranno essere convertiti solo attraverso P.M.A.A. volto alla dismissione complessiva dell'esistente.

Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia per superfici maggiori al 40% del totale complessivo.

4. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 55 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

I singoli titoli abilitativi, anche attraverso scheda normativa, potranno cedere aree a verifica degli standard necessarie di cui all'alinea precedente.

²⁶ Escluso le addizioni volumetriche inerenti gli edifici M5

²⁷ Magazzini, cantine, rimesse etc. solo attraverso Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, il quantitativo dimensionale per i piani di miglioramento agricolo ambientale fa riferimento all'art. 44 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

Art. 40 –U.T.O.E. N° 7 Il Calcione

1. Disposizioni

Per la U.T.O.E. n. 7 il Calcione, valgono le norme del relativo schema direttore approvato con D.C.C. n. 68 del 28/11/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 41 –U.T.O.E. N° 8 Borgonuovo – il Villino

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 8 Borgonuovo – Il Villino, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni aggiuntive di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

L’ U.T.O.E. circostrive una definita parte di territorio compresa tra la strada provinciale delle Chiese a sud, e via Senese a nord, posta sul versante meridionale della collina di Lucignano.

Include al suo interno parte del sottosistema ambientale della collina ondulata A2, ed in minor parte, il sottosistema ambientale della collina olivicola A4.

L’ U.T.O.E. è considerata area satura dove è possibile realizzare solo interventi di recupero dell’edificato esistente e addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche** sugli edifici residenziali entro il quantitativo massimo insediabile previsto dal Piano Strutturale.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l’esercizio dell’agricoltura;
- c) attività urbane;
- d) attività ricettive;

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Escluso gli interventi riconducibili ai P.M.A.A.²⁸ come definiti dalla vigente normativa regionale, gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo sono limitate ad addizioni volumetriche, da disporre attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabiliscono quantitativi di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per le seguenti destinazioni:

²⁸ Finalizzati alla realizzazione di magazzini, cantine, rimesse etc., il quantitativo dimensionale per i piani di miglioramento agricolo ambientale fa riferimento all’art. 44 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

a) residenziale;

4. Infrastrutture e servizi

Per la U.T.O.E. non sono richieste superfici minime a standard.

Art. 42 –U.T.O.E. N° 9 Rosario

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 9 Rosario, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni specifiche di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

L’U.T.O.E. è delimitata a ovest dalla strada comunale del Rosario, a sud e ad est dal progetto della “Variante di Raccordo” che trasforma la strada vicinale che attraversa i poderi il Colombaio e il Chiasso, a nord-est dalla porzione di sottosistema ambientale A4 inclusa dentro la U.T.O.E. n. 2.

L’U.T.O.E. ricomprende parti del sottosistema ambientale dei fenomeni di urbanizzazione diffusa A3.

L’ U.T.O.E. è considerata area satura dove è possibile realizzare solo interventi di recupero dell’edificato esistente e addizioni funzionali volumetriche sugli edifici residenziali entro il quantitativo massimo insediabile previsto dal Piano Strutturale.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) residenze rurali, agriturismo e attività connesse con l’esercizio dell’agricoltura;

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

Escluso gli interventi riconducibili ai P.M.A.A.²⁹, come definiti dalla vigente normativa regionale; gli interventi che comportano impegno di suolo sono limitate ad addizioni volumetriche, da disporre attraverso specifiche schede normative di iniziativa pubblica o privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabilì modalità di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per la seguente destinazione:

- a) residenziale;

²⁹ Finalizzati alla realizzazione di magazzini, cantine, rimesse etc., il quantitativo dimensionale per i piani di miglioramento agricolo ambientale fa riferimento all’art. 44 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

4. Infrastrutture e servizi

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 58 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

I singoli titoli abilitativi, anche attraverso scheda normativa, potranno cedere aree a verifica degli standard necessarie di cui all'alinea precedente.

Art. 43 –U.T.O.E. N° 10 La Stazione

1. Disposizioni

Sono applicabili alla U.T.O.E. n. 10 La Stazione, le norme di cui al precedente art. 35 relative alla U.T.O.E. n. 2 “Il Paese Nuovo” con le prescrizioni specifiche di seguito riportate che prevalgono ove in contrasto, su quelle di cui allo stesso art. 35.

La U.T.O.E. ricomprende la Stazione ferroviaria di Lucignano collocata sulla linea gestita da RFT Sinalunga-Arezzo-Stia, e prevede l’insediamento di attività produttive connesse alla linea ferroviaria esistente da includere in un’area interposta tra l’autostrada del Sole A1 e la linea ferroviaria medesima.

Il Regolamento Urbanistico predisporrà specifica scheda normativa di tipo “c” per attuare il dimensionamento ivi previsto.

~~In assenza di scheda normativa di tipo “c”, l’area risulta non operativa.~~

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente devono essere coerenti con il territorio interessato, pertanto si consente:

- a) residenziale;
- b) attività urbane³⁰;
- c) attività produttive;

3. Interventi che comportino nuovo impegno di suolo

L’U.T.O.E. assuma vocazione produttiva in riferimento all’infrastruttura ferroviaria preesistente, gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo, sono disposti attraverso specifica scheda normativa di iniziativa privata, che, nel rispetto degli indirizzi normativi del Piano Strutturale e delle NTA del Regolamento Urbanistico, stabilisce modalità di intervento, obiettivi prestazionali e prescrizioni specifiche per la seguente destinazione:

- a) attività produttive;

4. Infrastrutture e servizi

³⁰ Inclusive le attività artigianali di ridotte dimensioni, compatibili con la residenza sotto il profilo igienico – sanitario.

Le superfici minime a standard sono definite attraverso l'art. 59 degli indirizzi normativi del Piano Strutturale.

Eventuali incrementi delle aree a standard sono da riferire al piano attuativo inerente la scheda c.16V del Regolamento Urbanistico.

CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA FUNZIONALE

Art. 44 – Norme per il sistema infrastrutturale dell'accessibilità F.1

Il sistema infrastrutturale dell'accessibilità dovrà essere oggetto di specifico piano di settore, che terrà conto delle seguenti condizioni:

a) per il sub-sistema delle strade primarie di penetrazione e attraversamento di cui all'art. 31 delle Norme del Piano Strutturale (strade provinciali dei Procacci, del Calcione, della Misericordia, del Calcione, della Misericordia e Siena - Cortona) sarà posta particolare attenzione ai tratti stradali che presentano eccezionale e rilevante interesse paesistico (individuati nella Tav. 04 di progetto “ Le invarianti strutturali paesistiche” del Piano Strutturale) ai fini della loro tutela e valorizzazione.

In tali tratti non sarà consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria e ogni e qualsiasi manufatto ad essi correlato non potrà in alcun modo mutare le attuali esistenti caratteristiche; le infrastrutture viarie dovranno essere prioritariamente conservate nella attuale posizione, pur ritenendo ammissibile la previsione del mutamento della attuale configurazione planaltimetrica; in tal caso le porzioni delle fasce di rispetto utilizzate in conseguenza dell'effettuazione di modifiche si devono intendere automaticamente riconfigurate conservando la stessa consistenza quantitativa originaria;

b) per il sub-sistema delle strade di distribuzione esterne alle aree urbanizzate (strade comunali e vicinali) sarà ricercata apposita documentazione conoscitiva sui tratti stradali (individuati dal Piano Strutturale Tav. 8 di Q.C. “ Evoluzione degli insediamenti e viabilità storica”) i cui tracciati risultano ancora coerenti con quelli presenti al Catasto Lorenese; gli eventuali interventi che si rendessero necessari dovranno prioritariamente tutelare la conformazione originaria; gli obiettivi prestazionali relativi alle strade vicinali sono indicati all'art. 31 delle Norme del piano Strutturale; per esse è prescritta la conservazione e manutenzione e non sono ammessi divieti di transito a ostacoli alla utilizzazione; per le strade poderali, interpoderali e sentieri, generalmente accessibili da strade comunali o strade vicinali, non è consentito il rivestimento con manti impermeabili; non sono previste fasce di rispetto vere e proprie e le eventuali recinzioni dovranno distanziarsi dal bordo della strada e del sentiero per una distanza pari all'altezza della recinzione; nuove strade previste

potranno essere realizzate solo per comprovate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti o attraverso il riassetto e/o il recupero di documentabili situazioni preesistenti; non dovranno comportare significativi sbancamenti o rilevati.

c) per il sub-sistema della rete urbana locale gli obiettivi prestazionali sono indicati all'art. 34 delle Norme del P.S.; le Schede Normative definiscono puntualmente i tipi di intervento ammessi ai fini della realizzazione della nuova viabilità (definita “Variante di Raccordo”) destinata a svolgere funzioni complementari e di collegamento con la viabilità principale e sulla quale raccordare le strade di servizio alla residenza, anch'esse oggetto di interventi ai fini della rifunzionalizzazione.

Art. 45 – Norme per il sistema funzionale dei servizi e degli impianti a rete F.2

1. Il sistema funzionale dei servizi e degli impianti a rete dovrà essere oggetto di specifico piano di settore che riguarda lo smaltimento delle acque reflue e l'adduzione dell'acqua potabile; gli obiettivi prestazionali sono indicati all'art. 35 delle Norme del Piano Strutturale.

2. Come già indicato dal Piano Strutturale la rete fognaria e depurazione necessitano di interventi strutturali quali collettori, impianto di depurazione centralizzato e la massima possibile raccolta di acque reflue derivanti da insediamenti sparsi; laddove per ragioni economiche e/o tecniche non sia possibile l'allacciamento al previsto impianto di depurazione nella zona del Pianello, dovranno essere realizzati idonei sistemi individuabili e/o collettivi per la depurazione delle acque reflue prodotte.

3. Gli obiettivi prestazionali del sub-sistema dell'adduzione dell'acqua potabile sono indicati all'art. 35 delle Norme del Piano Strutturale; l'adduzione necessita di interventi strutturali, quali la revisione delle tubazioni e la preparazione di un nuovo pozzo nella zona del Rosario.

Il piano di settore dovrà considerare anche le opportunità di utilizzazione, attraverso il Piano di Ambito, la diga del calcione per usi idropotabili e regolamentare l'escavazione di pozzi sia per usi idropotabili, sia per usi irrigui; dovrà inoltre essere perseguito l'obiettivo del reimpiego delle acque reflue secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente in materia di risorse idriche, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche e l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione dei beni.

Art. 46 – Norme per il sistema di servizio per l'accoglienza turistica F.3

Il sistema di servizio per l'accoglienza turistica dovrà essere oggetto di specifico piano di settore che terrà conto delle seguenti condizioni:

a) per le aree e gli immobili destinati ad attrezzature alberghiere si attuano le norme di cui al Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (L.R. 23.03.2000 n. 42 e ss.mm.ii.) ed al successivo Regolamento di Attuazione; in particolare il piano di settore, in coerenza con gli obiettivi prestazionali di cui all'art. 33 delle Norme del Piano Strutturale e nei limiti dimensionali di cui agli artt. 44 e 56 delle stesse Norme:

- ammette, per gli edifici notificati ai sensi della legge 1089/1939 e per gli edifici di valore storico - ambientale., unicamente interventi di risanamento conservativo sia per gli immobili che per le aree di pertinenza;
- ammette per gli altri edifici interventi fino alla ristrutturazione urbanistica per adeguamento igienico - funzionale o specifiche normative, sempre nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio e del tipo di modificazione indicato nella cartografia di R.U.;
- oltre alla realizzazione di nuovi posti letto alberghieri derivanti da operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, il R.U. individua nelle schede normative la localizzazione di nuove attrezzature alberghiere nei limiti dimensionali di cui agli artt. 44 e 61 delle Norme del Piano Strutturale;

b) il piano di settore dovrà contenere uno studio sull'informazione, per un'adeguata impiantistica segnaletica e su attrezzature e servizi nel centro di matrice storica di Lucignano correlati alla funzione turistica.

Art. 47 – Norme per il sistema di distribuzione carburanti F.4

Il Sistema degli impianti di distribuzione carburanti si basa sull'obiettivo di individuare nuove sedi per la collocazione degli impianti attualmente esistenti ed in attività sul territorio comunale con l'esclusione di quelli riferiti alle aree di servizio autostradale, senza implementarne ulteriormente il numero.

~~Il regolamento urbanistico ha già individuato una sede alternativa per delocalizzare una~~

~~delle due strutture interessate, mentre la seconda sede sarà individuata in sede di Regolamento Urbanistico o con le procedure di cui all'art. 18 della L.R. 1 /05 e dovrà conto delle seguenti condizioni:~~

~~–localizzazione in area pianeggiante;~~

~~–assestato sulla strada provinciale S.P. n. 28 Siena Cortona;~~

Tutti gli impianti dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- le aree coperte per la distribuzione carburanti, i locali accessori, i locali di vendita, le parti ad auto-lavaggio dovranno far uso di materiali consoni al contesto:

- per le superfici verticali rivestimenti in pietra, pietra a vista, intonaco tradizionale,
- per le coperture, legno lamellare, con rivestimenti tradizionali o in doghe di rame;

CAPO V – MODIFICAZIONI EDILIZIE

Art. 48 – Disposizioni generali

1. Per "Modificazioni edilizie", si intendono le trasformazioni consentite sull'edilizia esistente, regolate in funzione dei contenuti storici, ambientali e paesistici, delle finalità di miglioramento della qualità abitativa e urbana e delle relazioni tra edifici ed aree di pertinenza quando esse sono conformate ad un unico principio insediativo.
2. Le "Modificazioni edilizie" sono indicate per casi omogenei, con individuazione cartografica dettagliata e regole espresse in norme generali per il territorio e norme specifiche per singole tipologie di "Modificazioni edilizie".
3. La modificazione si applica a tutto l'edificio ed è vietata l'applicazione a parte di esso anche se costituito da più unità immobiliari autonome. In caso di vincoli legati alla destinazione d'uso o a particolari limitazioni di utilizzo (residenza) gli stessi si applicano a tutto l'edificio oggetto della modificazione.
4. Agli edifici compresi nelle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) non si applicano le regole di base espresse nelle norme per il Sottosistema Territoriale ma le modificazione indicate in cartografia.
5. Gli interventi sugli edifici compresi in un singolo perimetro di modificazione, così come indicato nella Tavola Normativa del Regolamento Urbanistico, sono tutti regolati dallo stesso tipo di modificazione.
6. Qualora le regole della "Modificazione edilizia" ammettano incrementi quantitativi specifici, applicabili ai soli edifici indicati in cartografia dalla specifica regola di Modificazione edilizia, le stesse superano eventuali restrizioni quantitative generali.
7. Qualora in cartografia non siano indicate le modificazioni edilizie M6 e M7, agli edifici esistenti alla data di adozione del presente R.U., si applicano rispettivamente gli art. ~~49 e 50~~ 54 e 55 del regolamento stesso.
8. La sottoscrizione di atto di convenzione prima del rilascio dei titoli singoli abilitativi è soggetto a preventiva valutazione dell'ufficio tecnico istruttore, che, in fase istruttoria, con motivato provvedimento, può dare indicazioni sulla necessità o meno di essere prodotta. Tale norma è estesa anche alle indicazioni delle schede normative approvate.

Art. 49 – Modificazione edilizia M1

“Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico-testimoniale”

1. Descrizione

Si tratta di edifici di riconosciuto valore storico: testimoniale, ricompresi principalmente nelle invariati. Sono quegli edifici e quegli elementi facenti parte del tessuto e del paesaggio agrario, dell'edificato storicizzato con il relativo contesto ambientale. Sono soggette alle regole della presente “ Modificazione” anche alcune particolari formazioni vegetali arboree.

Le modificazioni dell'edificato del borgo antico di Lucignano sono definite dalla “Variante al Vigente Strumento Urbanistico per le zone A interna al perimetro delle mura urbane” adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28.10.2004 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 15.06.2005.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'attento recupero degli edifici e delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di Restauro e risanamento conservativo, regolati dall'art.11 “Tipi di intervento” delle presenti norme.

E' ammessa la demolizione delle superfetazioni.

4. Prescrizioni specifiche

In attuazione di quanto prescritto dal Piano Strutturale Art. 22 comma 3, Art.23 comma 3, Art. 24 comma 3, Art. 26 comma 3, relativamente agli edifici considerati di pregio e comunque su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto d'Impianto (fatti salvi quelli che hanno subito compromissioni e interventi tali da snaturare l'originario assetto architettonico) il Regolamento Urbanistico prescrive la normativa riportata nel presenta articolo.

La realizzazione di posti auto è ammessa al piano terra degli edifici.

Gli accessi possono essere ricavati da aperture esistenti senza modifiche dimensionali esclusivamente sui fronti secondari e con il massimo rispetto delle corti, dei cortili, dei giardini.

Sono soggette alle regole della presente “Modificazione” anche alcune particolari formazioni vegetali arboree presenti nel lotto di pertinenza.

I progetti edilizi dovranno contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arbustive ed arboree presenti sull’area e adeguata relazione agronomica sulle caratteristiche di tali formazioni.

E’ indicativo quanto indicato all’articolo 17 “ Materiali da costruzione”.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

Art. 50 – Modificazione edilizia M2

“ Salvaguardia dei fronti edilizi”

1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dell'ambiente circostante e/o dello spazio urbano su cui si affacciano, dato dalle particolari caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali, di omogeneo impianto urbanistico. Sono prevalentemente quegli edifici di impianto leopoldino o di impianto 1939, con particolari caratteristiche storico-architettoniche che assumono un ruolo fondamentale nella definizione nello spazio urbano e/o nell'ambiente circostante.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle dotazioni degli edifici contestualmente alla tutela dei fronti edilizi, nonché l'attento recupero degli edifici e delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna di cui all'art.11 “ Tipi di intervento” delle presenti norme.

4. Prescrizioni specifiche

In attuazione di quanto prescritto dal Piano Strutturale Art. 22 comma 3, Art.23 comma 3, Art. 24 comma 3, Art. 26 comma 3, relativamente agli edifici considerati di pregio e comunque su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto d'Impianto (fatti salvi quelli che hanno subito compromissioni e interventi tali da snaturare l'originario assetto architettonico) il Regolamento Urbanistico prescrive la normativa riportata nel presente articolo.

Sui fronti edilizi appositamente segnalati con “ M2” sono vietati interventi di demolizione dei fronti o di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi, salvo che gli stessi

non siano giustificati da elementi quali il rilievo, che ne giustificano la preesistenza.

La realizzazione di posti auto è ammessa al piano terra degli edifici, gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture esclusivamente sui fronti secondari non segnalati e con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini di pregio.

E' prescritto quanto indicato all'articolo 17 “ Materiali da costruzione”.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

Art. 51 – Modificazione edilizia M3

“Riqualficazione degli edifici”

1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dell’ambiente circostante e/o nella definizione dello spazio urbano su cui si affacciano. I fronti principali di tali edifici sono stati nel tempo modificati rispetto alla immagine originaria.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l’adeguamento delle dotazioni dell’edificio e la ricomposizione dei fronti nel rispetto delle caratteristiche degli edifici di pregio adiacenti, motivando il senso armonico dell’intervento, nonché l’attento recupero degli edifici e delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l’adeguamento delle dotazioni dell’edificio e la tutela dei fronti di definizione dello spazio pubblico.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia regolati dall’art. 11 “Tipi di intervento” delle presenti norme.

4. Prescrizioni specifiche

In caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare anche le caratteristiche degli edifici di pregio adiacenti, per motivare il senso armonico delle scelte progettuali. E’ prescritto quanto indicato all’articolo 17 “Materiali da costruzione”.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

Art. 52 - Modificazione edilizia M4

“Rinnovo e sostituzione degli edifici”

1. Definizione

Appartengono a questa categoria edifici senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio pubblico.

Trattasi di edilizia con caratteristiche costruttive di scarso valore.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento alle dotazioni funzionali e tipologiche dell'edificio e degli impianti tecnologici.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia a parità di ~~S.l.p.~~ regolati dall'art.11 delle presenti norme.

Nel caso in cui l'intervento ricada nel territorio ricompreso nelle invarianti di cui al Titolo II dalle Norme del Piano Strutturale, i tipi di intervento non potranno eccedere la ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento all'interno del perimetro delle U.T.O.E. sarà consentito previa redazione di scheda normativa.

4. Prescrizioni specifiche

Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio e comunque in riferimento al quadro conoscitivo allegato.

In caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare anche le caratteristiche degli eventuali edifici di pregio adiacenti, per motivare il senso armonico delle scelte progettuali.

E' prescritto quanto indicato all'articolo 17 “ Materiali da costruzione”.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo.

In caso di intervento collegato a cambio di destinazione d'uso, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione tipo che prevede anche la contestuale cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree per parcheggi e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria relativamente alla ~~S.l.p.~~ **SUL** la cui destinazione d'uso è modificata rispetto all'edificio preesistente.

Art. 53 - Modificazione edilizia M5

“Ampliamenti e sopraelevazione degli edifici”

1. Definizione

Appartengono a questa categoria edifici prevalentemente residenziali di un solo piano fuori terra senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio pubblico.

Sono edifici di ridotte dimensioni e rimasti anomali nel lotto rispetto agli edifici circostanti.

Tali edifici sono espressamente individuati nella “Planimetria delle regole”

Trattasi di edilizia con caratteristiche costruttive di scarso valore.

2. Obiettivi

Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico sono l'omogeneizzazione del tessuto edilizio di recente formazione e l'adeguamento igienico-funzionale degli edifici, con possibilità di sopraelevazione di un piano.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamento regolati dall'art.11 delle presenti norme. E' prescrittivo quanto indicato all'articolo 17 “Materiali da costruzione”.

4. Prescrizioni specifiche

Sugli edifici classificati in questa categoria sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione di un piano.

Le modifiche sui fronti devono essere studiate con un progetto complessivo di ristrutturazione e qualificazione del fronte interessato. Negli edifici sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con modifiche planimetriche rispetto al sedime dell'edificio demolito, nel rispetto di giardini, parchi, ed aree con formazioni arboree di pregio.

Nel caso di edificio affacciato su strada deve essere rispettato il filo edilizio degli edifici

contigui; nel caso di edificio non affacciato su strada pubblica sono ammesse modifiche planimetriche rispetto al sedime dell'edificio demolito.

E' ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra degli edifici; gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture. E' altresì ammessa la realizzazione di posti auto interrati o seminterrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle pertinenze, fatto salvo quanto prescritto dagli art.23, 24, 25, 26, 27 "Norme per i sottosistemi ambientali" e dagli art. 28, 29, 30, 31 "Norme per i sottosistemi insediativi" delle presenti norme.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato

L'ampliamento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con interventi previsti da altre modificazioni edilizie. ~~Il titolo abilitativo è rilasciato dopo la sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che sancisca l'impegno del proprietario e aventi causa ad un utilizzo dell'immobile da parte di residenti per almeno un quinquennio. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo specifica la sanzione in caso di inosservanza. E' ammessa la libera vendita entro cinque anni dal rilascio del certificato di abitabilità, previo il pagamento al Comune di una sanzione pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese documentate, sostenute per l'intervento.~~

Art. 54 - Modificazione edilizia M6

“Adeguamento funzionale degli alberghi esistenti”

1. Descrizione

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti utilizzati per attività ricettive alberghiere e confermati dal Regolamento Urbanistico per tale destinazione.

2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'adeguamento dimensionale e l'aggiornamento funzionale delle attività ricettive alberghiere esistenti laddove non sia in contrasto con i valori ambientali e la struttura insediativa.

3. Tipi di interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia regolati dall'art.11 delle presenti norme.

4. Prescrizioni specifiche

Sugli edifici classificati con questa Modificazione sono ammessi interventi di incremento di superficie lorda di pavimento nella misura massima corrispondente alla superficie coperta esistente.

L'incremento può essere realizzato mediante sopraelevazione e/o ampliamento.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono:

- distanza minima tra pareti finestrate ml. 10 (art. 9 D.M. 1444/68);
- distanza minima dai confini secondo il Codice Civile.

E' prescrittivo quanto indicato all'articolo 17 “ Materiali da costruzione”.

5. Regole generali

La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente “Attività ricettive alberghiere” secondo l'art. 4 lettera a) delle norme del Piano Strutturale. La destinazione d'uso dovrà essere vincolata per un minimo di venti anni e trascritta.

L'incremento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del

Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con interventi previsti da altre Modificazioni edilizie.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo a giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato

Il titolo abilitativo è rilasciato dopo la sottoscrizione di atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo che sancisce l'impegno, per almeno un ventennio, a non mutare la destinazione d'uso. La convenzione, o l'atto d'obbligo, specifica le sanzioni in caso di inosservanza.

Art. 55 – Modificazione edilizia M7

“Conversione verso attività ricettive”

1. Descrizione

Appartengono a questa categoria gli edifici residenziali prevalentemente utilizzati come edilizia turistica stagionale e che non rivestono un ruolo particolare nell’attuale definizione dello spazio urbano.

2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l’ammodernamento complessivo delle attività di accoglienza turistica. In particolare persegue il miglior utilizzo nell’arco dell’anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione delle “secondo case” in strutture per servizi turistici più articolati, con conseguente implementazione delle attività economiche locali.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, regolati dall’art. 11 “Tipi di intervento” delle presenti norme.

4. Prescrizioni specifiche

Sui lotti edificati classificati con questa modificazione sono ammessi interventi di ampliamento contestuale al cambio di destinazione d’uso verso le Attività ricettive alberghiere

L’intervento può essere realizzato mediante sopraelevazione e/o ampliamento. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono:

- ~~SLP~~ **SUL** pari al doppio della ~~SLP~~ **SUL** esistente.
- Distanza minima tra pareti finestrate ml. 10 (art. 9 D.L. 1446/68);
- Distanza minima dai confini secondo Codice Civile

L’intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi per le strutture ricettive alberghiere.

La destinazione d'uso dovrà essere vincolata per un minimo di venti anni e trascritta.

L'ampliamento può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con interventi previsti da altre Modificazioni edilizie.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo a giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

E' prescrittivo quanto indicato all'articolo 17 "Materiali da costruzione".

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato

Il titolo abilitativo è rilasciato dopo la sottoscrizione di atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo che sancisce l'impegno, per almeno un ventennio, a non mutare la destinazione d'uso. La convenzione, o l'atto d'obbligo, specifica le sanzioni in caso di inosservanza.

Art. 56 – Modificazione edilizia M8

“Adeguamento dimensionale degli edifici esistenti nei sottosistemi ambientali”

1. Descrizione

Trattasi di edifici residenziali e dei relativi annessi di pertinenza che non presentano valore testimoniale. Tali edifici non sono espressamente indicati nella “Planimetria delle regole”. L'appartenenza alla modificazione M8 dovrà essere dimostrata in sede di istanza edilizia.

Gli annessi devono ricadere nella medesima particella catastale dell'edificio principale così come definita precedentemente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

2. Obiettivi

Obiettivo del R.U. è la riqualificazione e l'adeguamento dell'edificio e delle pertinenze .

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, regolati dall'articolo 11 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti all'interno dei sottosistemi ambientali, con funzione diversa da quella residenziale o agricola sono consentiti, al di fuori di piani Attuativi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Prescrizioni specifiche

E' consentita la demolizione, la ricostruzione, il cambio destinazione d'uso di tutte le volumetrie presenti sulla particella catastale, ed è consentita la ricostruzione fino ad un massimo della Slp, così come definita all'articolo 10 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni dovranno riferirsi alla tipologia di quelle dichiarate di particolare valore ambientale dal presente Regolamento.

Dovranno inoltre presentare forme regolari quali pianta rettangolare o quadrata.

E' vietata la costruzione di accessori alla residenza quali garages e cantine, interrati o

seminterrati.

Sono vietati terrazzi a sbalzo.

E' ammessa la costruzione di pergolati purché non alterino i caratteri tipici del fabbricato.

I portici potranno essere costruiti solo su un prospetto del fabbricato.

Per ciò che concerne murature, coperture, gronde, canali di gronda, pluviali, infissi, intonaci, coloriture, porte e finestre, logge, porticati, tettoie, terrazzi, scale esterne e sistemazioni esterne si rimanda a quanto indicato all'articolo 17 "Materiali da costruzione".

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo e convenzionato.

Il rilascio del permesso a costruire, qualora l'intervento comporti la creazione di un numero di unità abitative superiori a due, è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE E FISICA DEL TERRITORIO

Art. 57 – Direttive da osservare negli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e di nuove costruzioni

Allo scopo di rendere gli interventi sul territorio confacenti e coerenti con i caratteri dell'ambiente su cui insistono, tutti i progetti dovranno documentare: stato dei luoghi, sistema di approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue, distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi, documentazione fotografica, sistema costruttivo, materiali, coloriture, sistemazione degli spazi scoperti, essenze di tipo autoctono, modalità di accesso carrabile e pedonale.

Art. 58 – Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui

1. I manufatti costituenti strutture accessorie o costruiti con elementi precari e impropri, o che presentino elementi di degrado o comunque che si presentino incoerenti con il contesto, sempre che derivino da atto autorizzativi e che siano stati costruiti anteriormente all'istituzione degli atti autorizzativi, possono essere recuperati tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume.

La ricostruzione dovrà essere confacente all'edificio principale e, ove questo non esista, al contesto ambientale.

2. E' data facoltà all'Amministrazione Comunale, ai fini dell'igiene e del decoro pubblici, in assenza di iniziative dei proprietari, intimare la riqualificazione pena la demolizione.

3. La ricostruzione dei manufatti incongrui avverrà con tipologie, materiali e finiture secondo le prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 59 – Condizioni alla trasformabilità

Le condizioni alla trasformabilità sono definite dal TITOLO V degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale e dalla Relazione Geologica di Fattibilità di supporto alle presenti norme.

Art. 60 – Trasformazioni non materiali del territorio

1. Le schede normative del presente Regolamento Urbanistico definiscono le scelte localizzative e regolano la mobilità e l'accessibilità.
2. Alle scelte localizzative e al sistema infrastrutturale dell'accessibilità di cui all'art. 44 delle presenti Norme sono connesse la fruibilità dei servizi, la distribuzione delle funzioni e l'organizzazione degli spazi e dei tempi.
3. All'interno delle funzioni ammesse nel sistema insediativo, saranno localizzati gli esercizi commerciali e i servizi pubblici in modo da garantire una corretta distribuzione delle funzioni stesse, assicurando contestualmente l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati.
4. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005 sarà ulteriormente definita con successivo atto secondo le procedure di approvazione dei piani attuativi di cui all'art. 69 della stessa L.R. 1/2005.
5. Parimenti apposito atto dell'Amministrazione Comunale definirà il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni.

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 – Rinvio ad altre disposizioni

Per tutto quanto non stabilito o specificato dalle presenti Norme, valgono le disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

Art. 62 – Prevalenza su altre disposizioni

Le disposizioni delle presenti norme prevalgono, ove in contrasto, su quelle dei vigenti regolamenti del Comune di Lucignano.

Art. 63 – Norma transitoria

1. Valgono le salvaguardie di cui al TITOLO X art. 66 “ Disposizioni generali” delle norme del Piano Strutturale.
2. Sono fatti salvi i progetti preliminari, già approvati, di opere pubbliche comunali, per le quali è ammessa la prosecuzione dell'iter progettuale e realizzativo con le norme previgenti all'adozione del Regolamento Urbanistico.
3. L'entrata in vigore di normative nazionali e/o regionali prevale, ove in contrasto, su quelle vigenti del Regolamento Urbanistico, in particolare l'entrata in vigore della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 supera i dispositivi della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 richiamati dal testo.

TITOLO V- CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 64 – Tabelle riepilogative

Di seguito è riportata la tabella riepilogativa illustrante la capacità insediativa del Regolamento Urbanistico, al quale attingeranno gli interventi che saranno pianificati anche con variante allo strumento urbanistico, attraverso le schede normative ad attuazione diretta o attraverso piano attuativo.

Il potenziale edificabile registra il residuo attivo, conseguente alle stesure del primo R.U. e delle successive varianti.

Qualora le schede normative referenti a tale impegno perdessero di efficacia, ovvero decadessero poiché non attuate nei termini prescritti, il quantitativo impegnato torna ad essere conteggiato quale dimensionamento del Piano Strutturale attraverso specifica presa d'atto da effettuare in Consiglio Comunale, e la tabella sotto riportata verrà incrementata di quanto non reso operativo.

Note alla tabella riepilogativa:

(1) Solo ai fini dell'addizione ~~funzionale~~ **volumetriche** degli edifici esistenti anche con cambio di destinazione d'uso.

(2) Solo sugli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

(3) La quantità indicata è da considerare al 50% per la realizzazione di interventi di nuova edificazione. Gli interventi che si configurano come ~~ampliamenti o~~ addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche o interventi pertinenziali**, degli edifici esistenti anche con cambio di destinazione d'uso usufruiscono del restante 50% del dimensionamento residuo

Le previsioni di nuova edificazione per le varie destinazioni sono utilizzabili anche ai fini dell'~~ampliamento o di~~ addizione ~~funzionale~~ **volumetrica o interventi pertinenziali** sull'esistente.

Residenza - Tabella riepilogativa delle dimensioni massime ammissibili nelle U.T.O.E. e nei sottosistemi ambientali (mq di S.I.P.) e delle previsioni impegnate dal regolamento:

U.T.O.E E SOTTOSISTEMI AMBIENTALI	RESIDENZA	PREVISIONE REGOLAMENTO	RESIDUO	RESIDUO PER NUOVA EDIFICAZIONE	RESIDUO PER AMPLIAMENTI ADDIZIONI
U.T.O.E 1	500 ⁽²⁾	----	500 ⁽²⁾	----	500 ⁽²⁾
U.T.O.E 2	5.735	1.937+620	3.178	1.279	1.899 ⁽³⁾
U.T.O.E 3	3.170	290 + 50	2.830	1.440	1.390 ⁽³⁾
U.T.O.E 4	5.180	1700 + 1560	1.920	180	1.740 ⁽³⁾
U.T.O.E 5	1.340	280+ 80	980	530	450 ⁽³⁾
U.T.O.E 6	----	----	----	----	----
U.T.O.E 7	----	----	----	----	----
U.T.O.E 8	210 ⁽¹⁾	90	120 ⁽¹⁾	----	120 ⁽¹⁾
U.T.O.E 9	100 ⁽¹⁾	----	100 ⁽¹⁾	----	100 ⁽¹⁾
U.T.O.E 10	----	----	----	----	----
A1	700 ⁽¹⁾	----	700 ⁽¹⁾	----	700 ⁽¹⁾
A2	579 ⁽¹⁾	40	539 ⁽¹⁾	----	539 ⁽¹⁾
A3	960 ⁽¹⁾	27	933 ⁽¹⁾	----	933 ⁽¹⁾
A4	750 ⁽¹⁾	----	750 ⁽¹⁾	----	750 ⁽¹⁾
A5	1.000 ⁽¹⁾	----	1.000 ⁽¹⁾	----	1.000 ⁽¹⁾
TOTALE	20.224	6.674	13.550	3.429	10.121

Attività Produttive - Tabella riepilogativa delle dimensioni massime ammissibili nelle U.T.O.E. e nei sottosistemi ambientali (mq di S.l.p.) e delle previsioni impegnate dal regolamento

U.T.O.E E SOTTOSISTEMI AMBIENTALI	ATTIVITA' PRODUTTIVE	PREVISIONE REGOLAMENTO	RESIDUO
U.T.O.E 1	----	----	----
U.T.O.E 2	----	----	----
U.T.O.E 3	----	----	----
U.T.O.E 4	20.480	16.750 + 1080	2.650
U.T.O.E 5	----	----	----
U.T.O.E 6	2.000	2.000	----
U.T.O.E 7	----	----	----
U.T.O.E 8	----	----	----
U.T.O.E 9	----	----	----
U.T.O.E 10	16.000	16.000	----
A1	----	----	----
A2	----	----	----
A3	----	----	----
A4	----	----	----
A5	200 ⁽¹⁾	200	----
TOTALE	38.680	36.030	2.650

Attività Urbane - Tabella riepilogativa delle dimensioni massime ammissibili nelle U.T.O.E. e nei sottosistemi ambientali (mq di S.I.p.) e delle previsioni impegnate dal regolamento

U.T.O.E E SOTTOSISTEMI AMBIENTALI	ATTIVITA' URBANE	PREVISIONE REGOLAMENTO	RESIDUO
U.T.O.E 1	----	----	----
U.T.O.E 2	3.500	50	3.450
U.T.O.E 3	1.550	----	1.550
U.T.O.E 4	2.800	1.850	950
U.T.O.E 5	200	40	160
U.T.O.E 6	----	----	----
U.T.O.E 7	500	----	500
U.T.O.E 8	----	----	----
U.T.O.E 9	----	----	----
U.T.O.E 10	----	----	----
A1	----	----	----
A2	300 ⁽¹⁾	----	300
A3	300 ⁽¹⁾	292	8
A4	----	----	----
A5	300 ⁽¹⁾	----	300
TOTALE	9.450	2.232	7.218

Attività Ricettive - Tabella riepilogativa delle dimensioni massime ammissibili nelle U.T.O.E. e nei sottosistemi ambientali (mq di S.l.p.) e delle previsioni impegnate dal regolamento

U.T.O.E E SOTTOSISTEMI AMBIENTALI	ATTIVITA' RICETTIVE	PREVISIONE REGOLAMENTO	RESIDUO
U.T.O.E 1	-----	-----	-----
U.T.O.E 2	1.200	1.100	100
U.T.O.E 3	800	-----	800
U.T.O.E 4	3.000	3.000	-----
U.T.O.E 5	1.200	600	600
U.T.O.E 6	1.000	-----	1.000
U.T.O.E 7	3.000	1.000	2.000
U.T.O.E 8	-----	-----	-----
U.T.O.E 9	-----	-----	-----
U.T.O.E 10	-----	-----	-----
A1	-----	-----	-----
A2	-----	-----	-----
A3	-----	-----	-----
A4	-----	-----	-----
A5	-----	-----	-----
TOTALE	10.200	5.700	4.500

