



**C O M U N E D I P O D E N Z A N A**  
m a s s a c a r r a r a

# **R E G O L A M E N T O U R B A N I S T I C O**

(art. 28 L.R. n. 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni)

(modifica a seguito dell'approvazione delle varianti  
di cui alle delibere C.C. n°29 del 29/11/2006 e n° 30 del 29/11/2006)

## **N O R M A T I V A**

Il tecnico

il sindaco

## INDICE

### PARTE PRIMA

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I

##### NORME PRELIMINARI

Art 1-Oggetto , contenuto ed elaborati del Regolamento Urbanistico	4
--	---

#### TITOLO II

##### MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art 2-Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	»	6
Art 3-Concessione edilizia .....	»	6
Art 4- Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo .....	»	7
Art.5-Denuncia di inizio dell'attività .....	»	7
Art.6-Attività edilizia libera .....	»	9
Art 7- Piani attuativi .....	»	9
Art.8-Piani attuativi di iniziativa privata .....	»	9
Art.9-Piani attuativi di iniziativa pubblica .....	»	13
Art 10-Piani attuativi : approvazione.....	»	13
Art.11-Attitudine dei terreni .....	»	13
Art 12-Potere di deroga .....	»	13
Art.13-Definizioni ( superficie,superficie lorda,superficie coperta,rapporto di copertura,definizione sagoma, piano di un edificio, altezze, distanze, volumi, parametri urbanistici, zona agricola, sottotetto, porticato )»		14

#### TITOLO III

##### TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art.14-Manutenzione ordinaria .....	»	24
Art.15-Manutenzionetraordinaria .....	»	24
Art.16-Restauro e risanamento conservativo .....	»	24
Art.17-Ristrutturazioneedilizia .....	»	24
Art.18-Mutamento della destinazione d'uso .....	»	25
Art.19-Nuova costruzione .....	»	26
Art.20-Ampliamento .....	»	26
Art.21-Demolizione .....	»	26
Art.22-Ristrutturazione urbanistica .....	»	26
Art.23-Sistemazione dei terreni .....	»	27
Art.24-Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori .....	»	27

### PARTE SECONDA

#### NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

25- Parere preventivo.....	»	28
----------------------------	---	----

**PARTE TERZA**

**NORME URBANISTICHE**

26- Struttura del territorio comunale.....	29	27-
Zona omogenea A .....	»	29
28- Zona omogenea B .....	»	31
29- Zona omogenea C .....	»	33
30- Ristrutturazione urbanistica.....	»	35
31- Zona omogenea D .....	»	36
32- Zona omogenea E.....	»	37
33- Zona omogenea F .....	»	55
34- Zona turistico ricettivo .....	»	57
35- Vincoli .....	»	59
36- Ambito corsi d'acqua.....	»	59
37- Aree percorse dal fuoco .....	»	62
38- Zona per viabilità di previsione.....		62
39- Aree per protezione civile .....	»	62
40- Aree per parcheggi .....	»	62
41- Aree per discarica .....	»	64
42- Area archeologica .....	»	64
43- Conteggio della volumetria .....	»	65
44- Validità dei titoli già rilasciati .....	»	65
45- Certificazioni dei gestori dei servizi .....	»	65

**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - NORME PRELIMINARI**

**ART. 1- OGGETTO , CONTENUTO ,ELABORATI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Il presente Regolamento Urbanistico costituisce parte integrante del PIANO REGOLATORE COMUNALE e disciplina il territorio comunale e i suoi insediamenti secondo le prescrizioni e le indicazioni del Piano Strutturale vigente.
2. Il R.U. è redatto con le modalità di cui all'art. 28 della L.R. 5/95 e delle altre disposizioni regionali e statali riguardanti la materia urbanistica.
3. Il presente R.U. si applica all'intero territorio comunale
4. Il R.U. è costituito dai seguenti elaborati :
  - a. approfondimento del quadro conoscitivo ( n°22 tavole)
  - b. studio geologico tecnico e carta della fattibilità.
  - c. Norme tecniche di attuazione, relazione tecnica ed attività valutativa del R.U.
  - d. Elaborati cartografici in scala 1 : 2000 così distinti :
  - e. TAV. 1 UTOE BAGNI
  - f. TAV. 2 UTOE CHIESA
  - g. TAV. 3 UTOE METTI
  - h. TAV. 4 UTOE CASE BORSI-UTOE SERRALTA
  - i. TAV. 5 UTOE MONTEDIVALLI
  - j. TAV. 6 UTOE PRATO
  - k. TAV. 7 UTOE GENICCIOLA
  - l. TAV. 8 MADONNA DELLA NEVE
  - m. TAV. 9 F1
  - n. TAV10 F2
  - o. TAV11 F3
  - p. TAV12 F4
  - q. TAV13 F5
  - r. TAV14 F6
  - s. TAV15 F7
  - t. TAV16 F8
  - u. TAV17 F9
  - v. TAV18 F12
  - w. TAV19 F13
  - x. TAV20 F14
  - y. TAV21 F15
  - z. TAV22 F16
5. Il R.U. ha validità illimitata. Il presente R.U. può consentire una volumetria massima edificabile non superiore al 25% della volumetria complessiva stabilita dal P.S. per i singoli settori individuati nei diversi sistemi territoriali.

Le indicazioni contenute nel R.U. e di seguito elencate :

- a) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto del D.M. 1444/68.
- b) le aree e gli interventi soggetti a piani attuativi.
- c) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.

**decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento se non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle opere.**

Non necessitano di varianti le piccole variazioni di perimetrazione di zone necessarie, nei singoli lotti di intervento, per rettifiche di confini catastali o ridimensionamento dei lotti stessi, se inferiori al 10% della superficie del lotto e purchè non vi sia aumento di superficie e sia mantenuta la stessa volumetria assegnata dal R.U.

- 6- L'ufficio tecnico comunale, in occasione dell'approvazione del bilancio comunale di previsione, redigerà un rapporto sull'attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

L'ufficio tecnico comunale deve, inoltre :

- a) verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ( primaria e secondaria) e delle infrastrutture sia pubbliche che private.
- b) controllare l'attuazione del R.U all'interno del territorio comunale con il bilancio delle volumetrie edificate e/o ristrutturate come dalla normativa del presente R.U..

## TITOLO I: MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### ART. 2 ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'attuazione del presente R.U. avviene con le seguenti modalità :

1-Intervento diretto.

L'intervento diretto è costituito da :

a-concessione edilizia

b-denuncia di inizio dell'attività

c-attività edilizia libera

d-progetti comunali esecutivi

2-Piano attuativo.

I Piani Attuativi come definiti dalla L.R.5/95 ( art. 31) e dalla legislazione nazionale in materia.

### ART. 3 CONCESSIONE EDILIZIA

1. Ai sensi della L.R. 52/99-art. 3- la **concessione edilizia** deve essere richiesta al Sindaco per tutti i seguenti casi :

***a-gli interventi di nuova edificazione e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo e a quelli sottoposti a denuncia di inizio dell'attività.***

***b-la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;***

***c-la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;***

***d-la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;***

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

***f- le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.***

***g-l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.***

***h-gi interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.***

***Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo viene approvato o l'opera autorizzata, secondo le modalità della L. n° 109-11-02-1994 e successive modifiche ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto deve essere dato atto della conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o altro ai sensi delle leggi vigenti, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.***

2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
  - b) onerosa. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
  - b) convenzionata.

***Il rilascio della concessione è, in ogni caso, subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.***

#### **ART. 4 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

1. La concessione edilizia è data al proprietario o a chi ne abbia titolo .
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto.

#### **ART. 5 DENUNCIA DI INIZIO DELL' ATTIVITA'.**

1-Sono sottoposti a **DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**:

- a) gli interventi di cui alle lettere **a),abis),b),c),d),e),f),fbis)**del primo comma dell'art.3 della L.R. 52/99, qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'art. 28 della LR 5/95, dai programmi integrati di intervento di cui all'art. 29 della LR. 5/95, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata sulla base del comma 3 art 4 della LR.52/99.
- b) Le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
- c) I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, previsti dalla L.Regionale.
- d) La demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione.
- e) Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.
- f) Ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 52/99, non sia soggetta a concessione.

2-Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne :

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento all'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale.

- b) Interventi di manutenzione straordinaria, ossia alle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche alla destinazione d'uso.
- c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e costruttivi dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
  - 2) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
  - 3) Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincoli di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 5, comma 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche.
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

3-le opere e gli interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi qualora :

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del d.lgs 29.10.1999 n. 490.
- b) Gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla Legge 6.12.1991 n. 394.
- c) Gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 149 del d.lgs 490/1999 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18.05.1989 n. 183.
- d) Il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché solatano adottati, con riferimento alle zone A dicui al DM 2.04.1969 n 1444 o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alla lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico culturale, architettonico od estetico.-

## **ART. 6 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

1-I seguenti interventi, purchè attuati a mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi :

- a) interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'art. 4 comma 2 lettera a) L.R.52/99..
- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

## **ART. 7 PIANI ATTUATIVI**

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di lottizzazione;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;

2. I piani attuativi sono normati dalla legislazione nazionale e regionale, nonché dalla L.R.5/95.

## **ART.8 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dalle vigenti leggi del settore, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

2. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.

Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. , è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
  - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - d) viabilità e toponomastica;
  - e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.  
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.  
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;

- c) superficie territoriale St  
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria Sf;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f=V/S_f$  massimo ed eventualmente minimo realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

### C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

### D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.

- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

#### E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

#### F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
4. Autorizzazione del competente Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..
6. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

#### **ART. 9 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA**

1. La documentazione da allegare ai piani attuativi di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

#### **ART. 10 APPROVAZIONE PIANI ATTUATIVI.**

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure di legge.  
L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano  
Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

#### **ART. 11 ATTITUDINE DEI TERRENI PER L'EDIFICABILITA' E OBBLIGATORIETA' DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE.**

La fattibilità delle opere dovrà essere studiata in rapporto alle caratteristiche del terreno. Pertanto dovranno essere rispettate le norme e le indicazioni contenute nello studio geologico e nella carta della fattibilità del territorio comunale che costituisce parte integrante del presente R.U. e le eventuali altre indicazioni dettate dal R.U.

Ogni progetto di nuova edificazione ( per nuova edificazione si intendono anche gli ampliamenti eseguiti in aggiunta alla sagoma dell'edificio) dovrà essere corredato dalla relativa relazione geologica che dovrà fare espresso riferimento alle indicazioni della carta di fattibilità allegata al R.U. e produrre, inoltre, indagini e valutazioni di maggior dettaglio rispetto alla stessa carta.

#### **ART. 12 POTERE DI DEROGA ALLE DISPOSIZIONE DEL P.R.G.**

Il Sindaco, a seguito di Delibera di Consiglio Comunale e nel rispetto di tutte le procedure di legge, può autorizzare deroghe al R.U. nel rispetto delle seguenti condizioni :

a-per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purchè gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal PRG a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale.

b-purchè operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento ( altezze, superfici, volumi e distanze).

La deroga può inoltre essere concessa, nel rispetto di quanto previsto dalle precedenti lettere a) e b) del presente articolo, per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero delle condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata,

che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Il potere di deroga viene esteso anche per l'applicazione delle norme per i portatori di handicap ( superamento barriere architettoniche, adeguamenti delle strutture edilizie ecc).

## ART. 13 DEFINIZIONI

1. Gli interventi previsti dal presente R.U sono regolati dalle seguenti definizioni e parametri:

### A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m1,70.

a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

a.4) **Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonchè i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. ( Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici ,di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.)

a.6) **Superficie totale (St):** è data da:  $St = Sn + 60\% Sa$ .

### B) SUPERFICIE LORDA (Sl)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

**C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

Sono esclusi dal conteggio i seguenti casi :

a-la superficie del porticato non eccedente la quota del 20% della superficie coperta esistente o di quella prevista dal progetto.Nel caso il porticato abbia superficie superiore al 20%, la parte eccedente sarà computata nel conteggio complessivo della superficie coperta.

b-la superficie dei garage costruiti ai sensi della legge 122/1989 anche in deroga allo strumento urbanistico .

c-le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore o uguale a metri lineari 1,60.

Le superfici delle costruzioni sotterranee o seminterrate, afferenti all'immobile fuori terra, potranno eccedere di un massimo del 15% la massima superficie coperta dell'immobile fuori terra.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche o ad uso pubblico.

**D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

È il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

**E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.60) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.La canna fumaria esterna al fabbricato sedi dimensioni massime cm 40x40 non costituisce alterazione della sagoma.

**F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

**f.1) Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

**f.2) Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno

mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

**f.3) Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

**f.4) Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio per il quale si verifica una delle seguenti condizioni :

a-pavimento sotto la quota del terreno con soffitto, in ogni suo punto posto a quota compreso fra cm 0,00 e cm 100 rispetto al terreno circostante.

b-pavimento sotto la quota del terreno e soffitto, in ogni suo punto, a una quota compresa fra cm 0,00 e cm 100 rispetto al terreno circostante e abbia una porzione della pianta fuori terra in misura non superiore al 50% del suo perimetro.

c-pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto ad una quota non al livello del terreno circostante e abbia una porzione della pianta fuori terra in misura non superiore al 50% del suo perimetro.

Un locale ad uso garage, realizzato separato dal fabbricato o fuori dalla sua sagoma , si considera seminterrato quando ricorre almeno una delle seguenti condizioni :

1. -i due lati più lunghi risultano entro terra per almeno due terzi della loro lunghezza ed il solaio di copertura non sporge dal terreno.
2. -uno dei due lati lunghi risulta entro terra per almeno due terzi della sua lunghezza e l'altro risulta a contatto con altri locali seminterrati ed il solaio di copertura non sporge dal terreno.
3. -con esclusione del lato corto di accesso, un lato lungo e l'altro lato corto risultano completamente interrati mentre il secondo lato lungo risulta non coperto, diagonalmente, dal terreno per una porzione non superiore al 50% della sua superficie ed il solaio di copertura non sporge dal terreno.
4. -con esclusione del lato corto di accesso, un lato lungo risulta a contatto di locali seminterrati e l'altro lato corto risulta completamente interrato mentre il secondo lato lungo risulta non coperto, diagonalmente, dal terreno per una porzione non superiore al 50% della sua superficie ed il solaio di copertura non sporge dal terreno.

**f.5) Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto, misurata in ogni suo punto perimetrale, sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura non superiore a m.1,00.

Per questi piani è ammesso un accesso in trincea di larghezza massima di mt.4,00 e la realizzazione di aperture ( bocche di lupo) per areazione e illuminazione.

Nel caso di alterazione del piano di campagna, il piano si considera interrato se il terreno di riporto ( o altro materiale) ha uno sviluppo, in orizzontale, di almeno mt 2,50 lungo tutto il perimetro dell'edificio e misurato a partire dal filo esterno della muratura di tamponamento del piano interrato.

f.6) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

f.7) **Autorimessa**

L'autorimessa di solo parcheggio ad uso privato con capacità di numero di autovetture commisurata all'intervento edilizio, è ammessa quando :

- -l'altezza utile minima è di mt. 2,40.
- -è rispettata la normativa per la prevenzione incendi.

Nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, e per capacità inferiore a 9 autoveicoli, è ammessa l'altezza minima di m. 2,00.

Nel caso di autorimesse con un solo lato fuori terra, costruite singolarmente al di fuori dell'edificio principale, l'altezza minima è di mt. 2,40 e l'altezza massima di mt. 3,50.

G) **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

g.1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) **Altezza delle fronti (Hf) :** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- estradosso del solaio orizzontale posto a quota maggiore, qual'ora lo stacco del solaio di copertura, rispetto all'estradosso del solaio del piano sottostante, sia contenuta entro cm 50.
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $Su$ ;
- linea di gronda –cioè l'incontro del piano di facciata con il piano dell'intradosso della gronda-(per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°) nel caso di sottotetto con stacco maggiore di cm 50 con esclusione delle gronde appartenenti ai muri di timpano.
- per ciascuna porzione di facciata- escluso i muri di timpano- con gronde a quota diversa, l'altezza massima va misurata in corrispondenza della gronda posta a quota maggiore ( per muro di timpano si intende il muro in facciata di sottofalda con superficie prevalente parallela alla linea di massima pendenza).
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 (per gli edifici con copertura piana e ,nel caso di copertura inclinata, quando il parapetto occupi più di 1/3 della lunghezza del fronte corrispondente).
- intersezione della copertura dell'abbaino con il manto di copertura quando, in caso di copertura inclinata, sono realizzati abbaini ed essi occupino più di 1/3 della fronte corrispondente.

Nel caso di piano seminterrato, ad uso volume tecnico, garage o pertinenze come stabilite dall'art. 7 della L. 94/1982, l'altezza della fronte misurata in corrispondenza di detto piano non concorre alla formazione delle altezze come descritte purchè il piano abbia altezza netta non superiore a mt 2,50..

Qualora l'edificio venga realizzato a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza di ciascun gradone deve essere compatibile con l'altezza prevista per la zona urbanistica di riferimento. L'altezza massima complessiva dell'intero edificio non potrà comunque superare di 1,3 volte l'altezza massima prevista dalle norme di zona.

Il piano originario di campagna può essere alterato artificialmente di mt 1,50 in più o in meno. Alterazioni di entità maggiori dovranno essere appositamente autorizzate dalla C.E.. Nel caso di violazione della norma l'altezza dell'edificio sarà computata a partire dal piano di campagna originario.

Per ogni fronte esterno l'altezza deve, inoltre, essere conforme a quanto stabilito, per le diverse tipologie costruttive, al punto C2 ( S=9) del DM 16.01.1996 " Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

- g.4) **Altezza massima** ( nel caso di terreno inclinato si considera la quota media): è la massima fra le Hf del fabbricato.

## H) **DEFINIZIONE DI DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m 1.50 ( 1,60 per i balconi a sbalzo).

Le logge, qualunque sia la loro sporgenza dal piano della facciata, sono computate ai fini del calcolo della distanza.

La canna fumaria esterna al fabbricato non viene conteggiata ai fini della distanza se contenuta in una sporgenza massima di cm 40.

La distanza minima tra pareti cieche di fabbricati e la distanza minima dai confini potranno essere variate nel caso si stabilisca, fra privati, una specifica convenzione per atto pubblico, resa come asservimento del terreno, debitamente registrata presso gli uffici competenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

E' ammessa la costruzione sul confine a condizione di specifica convenzione resa e registrata con le modalità sopra descritte.

Nei piani urbanistici attuativi le distanze possono essere stabilite dai piani stessi.

- h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1)**: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale. Le distanze saranno indicate all'interno delle norme delle singole zone urbanistiche.

Le distanze minime dai confini di proprietà e di zona possono essere variate, fino alla costruzione sul confine, a seguito di specifica convenzione resa e registrata con le modalità sopra descritte.

Le distanze dalla strada possono essere variate unicamente all'interno di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ma sempre nel rispetto della normativa antisismica.

- h.2) **Distanza tra edifici (D2)**: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti. Le distanze saranno indicate all'interno delle norme delle singole zone urbanistiche.

La distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti e fra pareti finestrate e pareti cieche sempre di edifici antistanti non è variabile anche in presenza di Piano Urbanistico di Attuazione. Può essere variata la distanza fra pareti cieche di edifici antistanti. Quando

l'edificio prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, deve essere rispettato il dettato del punto C3 del DM 16.1.1996 " Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

## I) **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

i.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte. I criteri da utilizzare per la misura dell'altezza sono quelli espressi al punto g.3 ( altezza delle fronti).

Il volume di ogni singolo piano è il volume derivante dal prodotto della superficie lorda, misurata all'esterno vuoto per pieno, per l'altezza misurata dall'estradosso del pavimento del piano in oggetto all'estradosso del pavimento del piano immediatamente superiore.

Le indicazioni per il calcolo del volume sono le seguenti :

1. Nel computo del volume è compreso quello corrispondente alle chiostrine che servono solo come presa d'aria e di luce.
2. Nel computo del volume vengono esclusi i volumi tecnici, i volumi dei portici, i volumi delle gallerie e dei piani a pilotis destinati ad uso pubblico, i volumi delle parti di fabbricato interrato anche con accesso in trincea non superiore a ml 4,00; i volumi degli spazi sottotetto aventi altezza media interna inferiore od uguale a ml 1,80.
3. Il volume delle zone a pilotis ad uso condominiale viene computato al 50%. I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.
4. Il volume delle logge poste ai piani superiori al piano terra viene computato al 50% se aperte solo su un lato ;non viene computato se aperte su due o più lati.
5. Il volume derivante dalla quota del porticato eccedente la percentuale del 25% sarà conteggiato interamente.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, quando il sottotetto viene recuperato anche ai fini abitativi, il suo volume non viene conteggiato solo se la pendenza del tetto è inferiore al 45%.
7. Piano seminterrato :
  - 7.1-nel caso il perimetro del piano, con esclusione dei porticati risulta fuori terra per una quantità non superiore al 35% del suo sviluppo il volume non viene conteggiato.
  - 7.2-nel caso il perimetro del piano risulti interrato per una porzione compresa fra il 35% ed il 50% del suo sviluppo, il volume viene conteggiato nella misura del 50%.
  - 7.3-nel caso il perimetro del piano risulti interrato per una porzione inferiore al 50% del suo sviluppo, il volume viene conteggiato per intero.
8. Nel calcolo del volume non viene conteggiato :
  - a-lo spessore della muratura esterna per la quota superiore ai 30 cm qualora esso venga realizzato per il miglioramento del grado di isolamento termico dell'edificio( sistemi solari passivi quali muro di Trombe,muro d'acqua ecc)

b-lo spessore dei solai orizzontali e di copertura superiore a cm 30 qualora esso venga realizzato per il miglioramento del grado di isolamento termico dell'edificio.

c-il volume della serra solare, realizzata sempre per il miglioramento del grado di isolamento termico dell'edificio, per una quota non superiore al 10% del volume dell'edificio.

d-lo spazio "ad atrio" negli edifici che utilizzino la nuova tipologia per il miglioramento del grado di isolamento termico.

Le disposizioni di cui al presente punto 8 possono essere applicate solo in dipendenza di apposita relazione tecnica dimostrante il reale beneficio derivante da tali realizzazioni.

9. Non viene conteggiato il volume risultante dall'intervento di ristrutturazione di cui all'art. 6, punto 4, lettera a) delle presenti norme.

10. In caso di realizzazione di controsoffittature, realizzate con qualsiasi metodologia e materiali, sia in edifici esistenti che di nuova realizzazione, il volume eventualmente esistente fra la controsoffittatura ed il solaio, non può essere riconteggiato ai fini di una nuova volumetria.

i.3) **Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

i.4) **Volumi soggetti a vincolo di pertinenzialità :** sono i volumi destinati a parcheggio nel rapporto con la misura minima stabilita dalla L. 122/89 di un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione. Tali volumi possono essere realizzati al piano interrato o al piano terra degli edifici, oppure realizzati distaccati dalla costruzione principale. All'atto della presentazione del progetto dovrà essere allegato l'atto di vincolo di pertinenzialità alla costruzione principale, ai sensi degli art. 817-818-819 del Codice Civile, prodotto sotto forma di atto d'obbligo unilaterale il cui contenuto dovrà essere conforme alle seguenti condizioni :

-redazione per atto d'obbligo unilaterale reso in forma pubblica, da trascriversi prima del rilascio dell'atto autorizzativi comunale.

-indicazione dati richiedente l'atto autorizzativi comunale.

-individuazione area su cui insiste l'immobile principale.

-individuazione area su cui insiste il nuovo progetto.

-esplicita dichiarazione di sussistenza del vincolo di pertinenzialità riferito all'immobile principale ed impegno a concedere separatamente il garage dall'unità immobiliare principale.

Le presenti disposizioni si intendono applicate anche alle superfici scoperte destinate a parcheggio, nei limiti di superficie previsti dalla legge.

Dovranno essere chiaramente separate le superfici coperte e scoperte. Nel caso di eccedenza dal limite definito dalla legge, dovranno essere specificate le quote di superficie soggette al vincolo di pertinenzialità ( l'eccedenza non potrà derivare da frazioni di posto auto).

E' facoltà dell'amministrazione comunale approvare variazioni alla localizzazione delle destinazioni previa sottoscrizione di ulteriore atto d'obbligo nei termini e modalità citate, a meno che non si tratti di diversa collocazione o ricomposizione di superfici della medesima area di intervento, esclusivamente per quanto attiene le superfici scoperte destinate a parcheggio soggette alle correnti procedure amministrative di approvazione.

I volumi eccedenti dal rapporto con la misura stabilita dalla legge, così come le superfici scoperte eccedenti, non sono obbligatoriamente soggetti al vincolo di pertinenzialità . I volumi eccedenti, se non sottoposti all'atto di vincolo pertinenziale, concorrono al pagamento degli oneri stabiliti dalla L. 10/77 e sono soggetti alle norme di zona in cui ricadono.

I volumi e le aree soggetti a vincolo di pertinenzialità non possono essere localizzati ad una distanza superiore a m. 50,00 dal fabbricato di riferimento.

- i5) **Volumi tecnici** : sono volumi tecnici quelli che non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area, ma che si rendono indispensabili per le esigenze di funzionalità degli edifici su di essa costruiti o costruibili ( ad es. che debbano contenere e consentire l'installazione di impianti tecnologici, o parti di essi, che per esigenze tecniche o di funzionalità o di sicurezza, non possano essere collocate nel corpo dell'edificio). Sono considerati volumi tecnici anche le camere d'aria, le intercapedine ed i vespai realizzati per risanare ed isolare l'edificio.  
La loro collocazione non potrà, in ogni caso, costituire pregiudizio per la validità estetica dell'edificio.  
Per gli edifici produttivi e speciali l'amministrazione comunale, su proposta dell'ufficio tecnico, stabilirà con apposita delibera, l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici.  
Per gli edifici esistenti sarà compito della commissione edilizia stabilire l'ammissibilità e la congruità dei manufatti tecnici eccedenti le volumetrie esistenti.

## L) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

- I.1) **Superficie territoriale (St)**: per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
- I.2) **Superficie fondiaria (Sf)**: per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- I.3) **Superficie fondiaria di pertinenza (Sfp)**: per superficie fondiaria di pertinenza si intende l'area richiesta per poter attuare un intervento di edificazione. Qualsiasi superficie fondiaria di pertinenza di edificio esistente o di nuova costruzione, valutata ai fini edificatori, non potrà essere computata per nuove ulteriori costruzioni.  
La superficie di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando, comunque, inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista. Fanno eccezione i piani urbanistici attuativi e i lotti confinanti, destinati ad intervento singolo, purché appartenenti alla stessa zona urbanistica e con lo stesso indice di fabbricabilità. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di contiguità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria di pertinenza.
- I.4) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**: esprime il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale pertinente, al lordo delle aree di urbanizzazione: strade, aree libere pubbliche e private, parcheggi pubblici ecc. L'indice è, di regola, riferito ad una parte di territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo.
- I.5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**: esprime il rapporto fra volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria pertinente :  $If = V / Sf$ . Le eventuali costruzioni esistenti sull'area delimitata dal piano concorrono a determinare il volume massimo edificabile.
- I.6) **Indice di permeabilità (Ip)** : esprime il rapporto minimo, espresso in percentuale, fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria di pertinenza del nuovo fabbricato. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.

I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, rilevati, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico – ambientale.

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

#### M) **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

- m.1) **Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.):** si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
- m.2) **Imprenditore agricolo a titolo principale:** si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.
- m.3) **Unità di lavoro a tempo pieno (UI):** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
- m.4) **Allevamento domestico:** si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
- m.5) **Allevamento zootecnico intensivo:** si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..
- m.6) **Allevamento industriale:** si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA :
- |            |     |      |
|------------|-----|------|
| 3,5/UBA/ha | nel | 1993 |
| 3,0/UBA/ha | “   | 1994 |
| 2,5/UBA/ha | “   | 1995 |
| 2,0/UBA/ha | “   | 1996 |
- m.7) **Programma di miglioramento agricolo-ambientale ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche :** deve contenere le indicazioni di cui all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche e le eventuali integrazioni di cui al PTC della Provincia di Massa Carrara.
- m.8) **Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

## **N ) DEFINIZIONE DEI SOTTOTETTI**

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente regolamento, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva.

Gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alle seguenti prescrizioni :

1. per i locali sottotetto con copertura inclinata ed adibiti ad abitazione, l'altezza media deve essere di mt, 2,70 con un minimo di mt. 2,20 mentre i locali di servizio devono avere l'altezza media non inferiore a mt. 2,10 con un minimo di mt. 1,20. La relativa superficie utile ed il volume corrispondente saranno conteggiati ai fini previsti dal vigente R.U. Devono essere rispettati i rapporti di area e di illuminazione previsti dal Regolamento d'Igiene.
2. gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, possono essere usati unicamente come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio e devono essere chiaramente indicati negli elaborati di progetto ; per i locali con soffitto a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%.
3. gli spazi sottotetto definiti da falde inclinate, qualunque sia la loro destinazione, aventi altezza media superiore a m. 1,80 ( con esclusione delle porzioni con altezza minore di mt. 1,50) concorrono alla formazione del volume e della superficie dell'edificio di appartenenza. Per altezza media di falda si intende la media aritmetica tra l'altezza interna minima misurata in gronda e l'altezza massima misurata in corrispondenza del colmo. Per falda di copertura si intende una porzione di tetto a pendenza costante di forma generica.

## **O ) DEFINIZIONE DI PORTICATO E DI LOGGIATO.**

A- E' definito porticato la struttura realizzata a corredo di un fabbricato ed avente le seguenti caratteristiche :

- 1) -la struttura portante deve essere appoggiata a terra e l'altezza non può essere superiore ad un piano. I lati non addossati al fabbricato non possono essere chiusi con tamponature cieche né con tamponature trasparenti.
- 2) -la profondità interna massima ( intendendosi per profondità la distanza misurata dal muro di perimetro del fabbricato-al netto di eventuali parti dell'edificio a porticato esistente- al filo interno del porticato) non può superare i m. 2,50. Per attività di tipo commerciale esistenti all'interno di zone sottoposte a Piano di Recupero, per comprovati motivi, possono essere concesse deroghe alla profondità massima come sopra stabilita.

B- E' definito loggiato la struttura realizzata a corredo di un fabbricato ed avente le seguenti caratteristiche :

- 1) -la struttura portante deve essere appoggiata al piano sottostante. I lati non addossati al fabbricato non possono essere chiusi con tamponature cieche né con tamponature trasparenti.
- 2) -la profondità interna massima ( intendendosi per profondità la distanza misurata dal muro di perimetro del fabbricato-al netto di eventuali parti dell'edificio a porticato esistente- al filo interno del porticato) non può superare i m. 2,50.
- 3) -il loggiato può essere sviluppato su tutti i lati del fabbricato. La quota di loggiato eccedente la percentuale del 15 % ( quindicipercento) della Superficie Lorda dell'edificio sarà conteggiata sia ai fini della superficie coperta che a quelli del volume edificato.

## **P ) DEFINIZIONE DI EDIFICIO NON TERMINATO**

E' definito edificio non terminato la struttura, oggetto di idoneo e regolare atto amministrativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, i cui lavori non risultino terminati per cause diverse da procedimenti amministrativi derivanti da infrazioni di legge di qualsiasi natura e tipo e per il quale non risulti rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

## **Q) MAPPALE**

E' una porzione di territorio individuata sulle carte dell'UTE con numero in cifre arabe.

Nella cartografia del R.U. esso può risultare , ai fini edificatori :  
a-libero : se su di esso non è localizzato alcun manufatto.  
b-edificato : se su di esso è localizzato un qualsiasi manufatto.  
c-vincolato : se la sua superficie è già stata utilizzata per la realizzazione di un edificio.

## TITOLO II: TIPOLOGIE DI INTERVENTO

### ART. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA

1.Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/78 e dalla L.R. 52/99 cioè “ **quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti** “.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

### ART. 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78 e dall'art. 4 comma 2 lett.b) della L.R. n. 52/99 e precisamente : “ **le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso** “.

2.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

3 Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

### ART. 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett.

c) della Legge 457/78 e dall'art. 4 comma 2 lett.c) della L.R. 52/99 e cioè :

“**interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.**

**Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.”**

## ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1-Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78 e dall'art. 4 comma 2 lett. d) della L.R. 52/99 e cioè : “

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

1. *le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

2. *La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.*

3. *Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica ;non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici ( per una volumetria massima di 18 m<sup>3</sup> di volume utile), i volumi tecnici ( per un volume massimo lordo di m<sup>3</sup> 20) e le autorimesse legate da vincoli di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati ( per una superficie con maggiore di mq 15 di superficie utile), nonché il rialzamento del sottotetto ( con altezza massima di cm 90), al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari , sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 5, comma 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche e cioè*

4-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.

2. Si definisce ristrutturazione **edilizia globale** quella che interessa l'intero edificio: **ristrutturazione parziale** ogni altro caso.
3. Si definiscono interventi di **ripristino edilizio** quelli riguardanti gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

## ART. 18 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

2. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.
2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dalla L.R. n. 39/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 19 NUOVA COSTRUZIONE**

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra e comunque diversi da quelli di cui agli articoli precedenti.  
Ai fini procedurali nonchè per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità della concessione rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.
2. Rientrano in questo tipo di intervento i manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni ai sensi dell'art. 3 comma a) bis della Legge Regionale n. 52 del 14/10/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 20 AMPLIAMENTO**

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 20% l'intervento si considera di nuova costruzione.  
Si precisa che, ai fini sismici, l'intervento di "ampliamento" comprende gli incrementi delle superfici esistenti qualora vengano realizzati per sopraelevazione di "parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso" ed è subordinato all'obbligo di adeguamento, ma non al rispetto del punto C.3 del D.M. 16/1/1996. Gli incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani, ai fini sismici, sono invece considerati "sopraelevazioni" e, oltre all'obbligo di adeguamento dell'intero complesso risultante, sono soggetti al rispetto dei distacchi dal ciglio opposto stradale definiti al punto C.3 del D.M. 16/1/1996 ed alle limitazioni indicate all'art. 14 della L. 64/1974. L'ampliamento con costruzione da cielo a terra, separato dalla costruzione preesistente mediante giunti, è considerato, ai fini sismici, una nuova costruzione, soggetta alle relative norme sismiche, ivi compresi i citati distacchi stradali. Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezza necessarie a rendere abitabili (a norma del vigente Regolamento edilizio) ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono invece ammissibili senza necessità di rispettare i punti C.2 e C.3 del citato decreto 16/1/1996.
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

#### **ART. 21 DEMOLIZIONE**

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione si distinguono in due sottocategorie:
  - a) demolizione senza ricostruzione;
  - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un

fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

#### **ART. 22 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Come dal comma 1 lettera e) art. 3 della L.R. 52/99 la ristrutturazione urbanistica è costituita da :

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

#### **ART. 23 SISTEMAZIONE DEI TERRENI**

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

#### **ART. 24 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI**

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - . cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - . vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
  - . lapidi e cippi commemorativi;
  - . cabine di pubblici servizi;
  - . manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
  - . recinzioni;
  - . tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - . manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - . arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
  - . muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - . sistemazione aree libere;
  - . installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - . depositi di materiali a cielo aperto;
  - . edilizia funeraria;
  - . altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

## PARTE SECONDA

### NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

#### ART. 25 PARERE PREVENTIVO

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.
3. L'avente titolo a richiedere una concessione o altro titolo, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
  - a-piani urbanistici attuativi;
  - b-immobili vincolati;
  - c-interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
5. planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
6. rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
7. documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
8. relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni
9. prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
10. dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del R.U.
11. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.
12. Il parere preventivo è comunicato dal dirigente competente al richiedente, entro i termini di legge, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
13. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
14. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o altro titolo, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

## PARTE TERZA

### NORME URBANISTICHE

#### ART. 26-STRUTTURA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Regolamento Urbanistico divide il territorio comunale, ai sensi delle leggi vigenti, nelle seguenti zone :

##### **ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

A-zone di insediamenti e/o interesse storico.

B0-zone edificate esistenti.

B1-zone edificate di completamento

C- zone di nuovo impianto sottoposte ad intervento singolo e/o piano attuativo.

Zone di ristrutturazione urbanistica.

##### **ZONE PRODUTTIVE**

D1-zone artigianali/commerciali.

D2-zone artigianali.

##### **ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA**

E-zone agricole

##### **ZONE DI INTERESSE PUBBLICO**

F

Parcheggi pubblici

Zone per la protezione civile

##### **ZONE TURISTICO-RICETTIVE**

H<sub>0</sub>-zone di saturazione

H1-zone di espansione.

H2-monte castellano

H3RSA- zona di saturazione

H4RSA-zona di espansione

##### **ZONE PER LA VIABILITA'**

Zone per la viabilità di progetto.

#### **ART. 27-ZONA "A"**

*(corrispondente alla zona A del DM 2-4-1968 n° 1444)*

*Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

##### **SOTTOZONA "A1"**

Comprende tutte le aree perimetrate con l'indicazione "ZONE DI RECUPERO".

##### **1-Destinazioni ammesse :**

- **residenza, uffici, attività religiose e socio-culturali, commerciali limitatamente alle dimensioni di vicinato, artigianato ( anche di servizio) compatibile con la residenza, attività ricettive (comprese anche le attività di agriturismo) anche con la trasformazione del patrimonio edilizio esistente, ambulatori di visita. Sono escluse attività quali sale giochi , discoteche e simili.**

##### **2-Interventi ammessi sul P.E.E.:**

a-manutenzione ordinaria

b-manutenzione straordinaria.

c-restauro e risanamento conservativo.

d-ristrutturazione edilizia limitatamente ai seguenti casi :

d1)-le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d2)-la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

d3)-le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica ;non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincoli di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

d4)-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 e di cui al precedente articolo 17.

## 2.1 – Modalità di intervento

a-intervento diretto :

b- intervento soggetto a Piano di Recupero:

## 3-PreSCRIZIONI

a-In tutti gli interventi che comportino un mutamento della destinazione d'uso, all'infuori della residenza privata, il rilascio del relativo diretto titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali, quando sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere a tale obbligo.

b- distanze dai confini : si applicano le disposizioni del codice civile.

c- distanze fra fabbricati : si applicano le disposizioni del codice civile.

d- per gli immobili inseriti in Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, attualmente vigenti, si applicano le norme all'interno dei citati piani.

## SOTTOZONA "A2"

1. Comprende il castello malaspiniense di Podenzana con il relativo parco. Qualsiasi intervento all'interno dell'area, sia sul patrimonio edilizio esistente sia nella sistemazione del terreno sia nell'area boscata, deve essere approvato dalla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico di Pisa.

Modalità di intervento:

a-Piano di Recupero, sia per gli interventi di cui all'art.3, all'art. 5 e all'art. 6 del presente R.U., all'interno del quale valgono le disposizioni di cui ai paragrafi seguenti ( 2.1-2.2-2.3-3-4.) del presente articolo.

### 2. Interventi ammessi :

#### 2.1 edifici:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria.

- c) Restauro e risanamento conservativo

**2.2 Aree agricole :**

- a) le normali pratiche colturali senza alterazione della conformazione del terreno.  
b) Le attività in dipendenza della situazione idrogeologica.

**2.3 Aree boscate :**

- c) le normali attività di mantenimento senza l'applicazione della L.R. 39/2000.  
d) Le attività in dipendenza della situazione idrogeologica.

**3 Interventi non ammessi :**

- a) interventi di ampliamento,  
b) sopraelevazione,  
c) mutamento della destinazione d'uso esistente e qualsiasi altro intervento che tenda ad alterare lo stato dei luoghi.

**4 Destinazioni ammesse :**

- a) residenza,  
b) attività socio-culturali,  
c) ricettive senza trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

**ART. 28-ZONA RESIDENZIALE DI SATURAZIONE "B"**

( corrisponde alla zona B del DM 2-4-1968 n°1968)

*Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A"; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% ( un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.*

**1-Norme generali :**

Destinazioni ammesse :

- **residenza, uffici, attività religiose e socio-culturali, commerciali limitatamente alle dimensioni di vicinato, artigianato ( anche di servizio) compatibile con la residenza, attività ricettive anche con la trasformazione del patrimonio edilizio esistente, ambulatori di visita.**

**Tipo di intervento :** ferma restando per l'Amministrazione comunale la facoltà di disporre di piani attuativi, è consentito ai privati, singolarmente o riuniti in consorzio, di disporre piani attuativi oppure progetti per singole concessioni nei limiti delle norme di sottozona di cui ai successivi punti.

**Tipologia edilizia :** possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani urbanistici attuativi regolarmente approvati.

**Articolazione :** si articola in due sottozone **B<sub>0</sub>** e **B<sub>1</sub>** ciascuna con differenti indici e parametri.

**2-Sottozona Bo - zone sature**

**2.1 -Interventi ammessi**

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dal presente R.U.

Modalità di intervento:

a-intervento diretto .

**2.2 - Destinazioni ammesse :**

residenza, uffici, attività religiose e socio-culturali, commerciali limitatamente alle dimensioni di vicinato, artigianato ( anche di servizio) compatibile con la residenza, attività ricettive anche con la trasformazione del patrimonio edilizio esistente, ambulatori di visita,attività legate all'apicoltura ( trasformazione, lavorazione, immagazzinamento, commercializzazione) fatte salve le relative norme igieniche.

## 2.3 -Prescrizioni

**a**-per motivi igienico-sanitari o di miglioramento dell'unità abitativa, è concesso per gli edifici mono e bifamigliari-anche nel caso di demolizione e ricostruzione- un ampliamento, una tantum, di SUA, per un massimo di mq. 30. Il relativo volume non viene conteggiato.

**b**-per i fabbricati con due piani fuori terra e aventi il piano primo con superficie inferiore al piano terra, la possibilità di completamento del piano fino al raggiungimento di un massimo di SUA non superiore a mq 110 per ogni unità abitativa, purchè l'intervento non generi ulteriori unità immobiliari in aggiunta a quelle esistenti.

**c**-distanze dai confini : come da Codice Civile ad eccezione dei casi di demolizione con fedele ricostruzione per i quali valgono le distanze esistenti.

**d**-distanze fra fabbricati : mt 10,00 ad eccezione dei casi di demolizione con fedele ricostruzione per i quali valgono le distanze esistenti.

**e**- completamenti :

e1-nei mappali non edificati su cui non insistono edifici di civile abitazione, inseriti per la totalità della loro superficie nella zona B<sub>0</sub>, con superficie minima uguale o superiore a mq 700 e non asserviti a scopi edificatori ad altro edificio , è consentita l'edificazione con le seguenti caratteristiche :

Volume edificabile	m <sup>3</sup>	=	360
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Altezza degli edifici	H max	=	7,00 m.
Distanza minima tra fabbricati		=	10,00 m
Distanza minima dai confini : ½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m			
Distanza minima dai fili stradali :½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m			
Indice di permeabilità		=	30%

La superficie richiesta può essere ottenuta anche riunendo mappali confinanti, appartenenti ad un unico proprietario, non asserviti a scopi edificatori ad altro edificio ed inseriti per intero nella zona B<sub>0</sub>.

e2-nei mappali non edificati su cui non insistono edifici di civile abitazione, inseriti per la totalità della loro superficie nella zona B<sub>0</sub>, con superficie minima uguale o superiore a mq 1000 e non asserviti a scopi edificatori ad altro edificio , è consentita l'edificazione con le seguenti caratteristiche :

Volume edificabile	m <sup>3</sup>	=	500
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Altezza degli edifici	H max	=	7,00 m.
Distanza minima tra fabbricati		=	10,00 m
Distanza minima dai confini : ½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m			
Distanza minima dai fili stradali :½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m			
Indice di permeabilità		=	30%

La superficie richiesta può essere ottenuta anche riunendo mappali confinanti, appartenenti ad un unico proprietario, non asserviti a scopi edificatori ad altro edificio ed inseriti per intero nella zona B<sub>0</sub>.

e3-nei mappali ( inseriti nella zona B<sub>0</sub> per la totalità della loro superficie) in cui esiste, al momento dell'adozione del presente R.U., un edificio non terminato o una porzione seminterrata ai sensi di cui all'art. 13 lettera P del presente Regolamento è consentita l'edificazione con le seguenti caratteristiche :

Volume edificabile	m <sup>3</sup>	=	500
Rapporto di copertura	Rc	=	30%

Altezza degli edifici	H max =	7,00 m.
Distanza minima tra fabbricati	=	10,00 m
Distanza minima dai confini	: ½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a	5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	: ½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%
Nel caso di un unico piano esistente seminterrato il nuovo volume deve essere realizzato come sua sopraelevazione.		

## 2.4-Altezza del fabbricato

- in caso di innalzamento del sottotetto, senza demolizione e ricostruzione, l'altezza non potrà essere superiore a mt 7,00.
- in caso di demolizione e ricostruzione, senza innalzamento del sottotetto, l'altezza non potrà essere inferiore alla somma delle singole altezze stabilite dal R.U. per le funzioni ammesse e localizzate nell'edificio. Costituisce unica eccezione la demolizione e fedele ricostruzione planivolumetrica per interventi di adeguamento legati alla normativa antisismica per la quale è consentito il mantenimento delle altezze esistenti.
- in caso di demolizione e ricostruzione, con innalzamento del sottotetto, l'altezza non potrà essere superiore a mt. 7,00.

## 3-Sottozona B1

- Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente :
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo.
  - ristrutturazione edilizia
  - innalzamento del sottotetto.
  - ampliamenti ammissibili in funzione della volumetria derivante dall'indice di zona sotto riportati
- Sono inoltre ammessi :
  - nuova edificazione.

Indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	2 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Altezza degli edifici	H max	=	12,5 m.
Distanza minima tra fabbricati	=		10,00 m
Distanza minima dai confini	: ½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a		5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	: ½ altezza edificio più alto e comunque non inferiore a		5,00 m
Indice di permeabilità	=		30%

## ART. 29 -ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C"

( corrisponde alla zona C del DM 2-4-1968 n°1444)

Sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente indicazione per le zone "B".

**Tipo di intervento** : ferma restando per l'Amministrazione comunale la facoltà di disporre di Piani attuativi, è consentito ai privati, singolarmente o riuniti in consorzio, di disporre Piani attuativi oppure progetti per singole concessioni, nei limiti delle norme di zona. (date le caratteristiche del territorio comunale e l'eccessivo frazionamento della proprietà. In tal caso, per mantenere la funzionalità degli standard previsti dalle leggi, viene introdotta una convenzione " modificata" rispetto a quella prevista per le zone soggette a piano attuativo).

**Tipologia edilizia** : possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.

**Articolazione** : la zona si articola in diverse sottozone con differenti parametri e prescrizioni di cui ai successivi commi.

### 1-Norme generali :

Destinazioni ammesse :

- **residenza, uffici privati, , commerciali limitatamente alle dimensioni di vicinato, artigianato ( anche di servizio) compatibile con la residenza, ambulatori di visita. Le attività commerciali ed artigianali possono svolgersi unicamente al piano terra.**

### 2- Indici edilizi ed urbanistici.

	IF	RC	Hmax	Ledifici	Lconfini	Lstrada	Ip
C1	0,35	15	4,00	10	5	5	45(*)
C2	0,5	25	7,00	10	5	5	45(*)
C2a	0,5	25	7,00	10	5	5	45(*)
C3	0,8	25	7,00	10	5	5	45(*)
C3bis	0,8	25	7,00	10	5	5	45(*)
C4	1	25	7,00	10	5	5	45(*)
C4a	1	25	7,00	10	5	5	45(*)
C167	Vds delibera C.C. 44 del 26/09/2005 ( Zona Boschetto)						

In tutte le sottozone "C", individuate al di sopra della quota altimetrica 100, lo sviluppo lineare della facciata non potrà essere superiore a mt 30,00. Le porzioni di edificio rientranti o sporgenti sono misurate per la loro proiezione sul piano della facciata stessa. Eventuali interruzioni derivanti da normative costruttive ( giunti tecnici sismici ecc) o da scelte progettuali, saranno conteggiate al fine della determinazione dello sviluppo massimo della facciata di riferimento.

(\*) questo rapporto deve essere rispettato all'interno di ogni singolo lotto edificabile risultante dallo scorporo delle aree per le OOUU primaria e secondaria.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di :

- a) -manutenzione ordinaria.
- b) -manutenzione straordinaria.
- c) -ristrutturazione edilizia.
- d) -ristrutturazione urbanistica.

### 3-Sottozona C1 - Zona sottoposta ad obbligo di Piano attuativo.

- a) Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati.
- b) Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi .
- c) Possono essere presentati Piani attuativi con divisioni in " unità minime di intervento" e con la possibilità di realizzazione, non contemporanea, di dette "unità minime di intervento" secondo i parametri urbanistici massimi di cui al precedente comma.

### 4-Sottozona C2

Si articola in tre sottozone con differenti prescrizioni.

#### C2.4.1- con superfici inferiori o uguali a mq 2.500 : soggette ad intervento singolo.

- a) All'atto della richiesta dell'atto autorizzativo devono essere presentati appositi elaborati-planivolumetrici ( planimetrie, sezioni del terreno con le eventuali opere di sistemazione, la localizzazione delle aree a parcheggio pubblico ecc, in scala non inferiore a 1: 500) che, pur

non avendo veste giuridica di piani attuativi, diventeranno parte integrante e vincolante del progetto. Il proprietario o l'avente titolo deve stipulare con l'Amministrazione comunale una convenzione in cui siano riportate le seguenti condizioni:

- -devono essere destinati mq 2,50 di area di parcheggio pubblico per abitante insediato o da insediare. Tale area sarà ceduta gratuitamente al comune dopo essere stata sistemata come da indicazioni dell'UTC. L'area può essere localizzata anche in altra zona omogenea purchè con un raggio di percorrenza non superiore ai mt. 50 e non sia già stata asservita, a qualsiasi titolo, ad altro fabbricato. A tal fine non può, nemmeno, essere utilizzata un'area già indicata come parcheggio pubblico o che possa ridurre la dotazione di standards urbanistici. In alternativa alle disposizioni precedenti l'Ufficio Tecnico Comunale, su parere della Commissione Edilizia, può applicare la monetizzazione di dette aree ( l'importo relativo deve essere versato al comune secondo i prezzi e le modalità stabilite con apposita delibera consiliare comunale) oppure l'utilizzo, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, per ampliamenti stradali.
  - -deve essere provveduto autonomamente, nel caso di impossibilità di allaccio alle fognature comunali, alla realizzazione delle fognature bianche e nere, all'allacciamento all'acquedotto comunale e a tutti gli altri impianti tecnologici, il tutto come da indicazioni dell'UTC.
- b) Le aree di cui ai punti a-b-c dell'art. 3 del D.L. 1444/1968, saranno monetizzate e l'importo versato al comune secondo i prezzi e le modalità stabilite con apposita delibera consiliare da parte del comune.
- c) Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.

#### **C2.4.2-con superfici maggiori di mq 2.500 : soggette a Piani Attuativi con convenzione.**

- a) Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.
- b) Possono essere presentati Piani attuativi con divisioni in " unità minime di intervento" e con la possibilità di realizzazione, non contemporanea, di dette "unità minime di intervento".

#### **C2a.4.3-sottozona polifunzionale a prevalente funzione residenziale: soggetta a Piano Attuativo con convenzione.**

- c) Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.
- d) Non è consentito presentare Piani Attuativi con previsioni di divisioni in "unità minime di intervento", l'intervento deve essere realizzato unitariamente.
- e) Il Piano Attuativo deve prevedere:
- dimensionamento della volumetria abitativa pari al 75% della volumetria realizzabile (e cioè mc 3.460);
  - dimensionamento pari al 25% della volumetria realizzabile (e cioè mc 1.110) per le altre destinazioni ammesse all'interno della zona C2. Di questo almeno il 60% deve essere destinata ad attività commerciale;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico, in aggiunta al dimensionamento previsto dal D.M. 1444/68, di almeno 40 posti auto (da scomputarsi con gli oneri di urbanizzazione primaria) e localizzato sul lato verso il campo sportivo, in adiacenza alla strada comunale per Noverino;
  - realizzazione di spazi, pubblici o di uso pubblico, (da scomputarsi con gli oneri di urbanizzazione primaria) costituiti da una piazzetta (cerniere tra l'edificato di tipo residenziale e quello commerciale) e un percorso pedonale terminante in un belvedere posto sul lato verso il fiume Magra. Gli spazi sopra indicati devono essere forniti di arredo urbano funzionale alla destinazione (panchine per sosta, illuminazione, cestini portarifiuti, fontanella ecc);
- f) Le indagini geologiche ed idrogeologiche a supporto del Piano Attuativo, dovranno essere integrate da uno studio puntuale e dettagliato riguardante la soluzione da adottare per la regimazione delle acque superficiali e del canale della Gabbia. Tali analisi saranno

depositate al competente ufficio del Genio Civile, prima dell'adozione dell'atto, per il preventivo parere obbligatorio.

#### **5-Sottozona C3 - Zona sottoposta ad obbligo di Piano attuativo con convenzione**

- a) Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.
- b) Possono essere presentati Piani attuativi con divisioni in "unità minime di intervento" e con la possibilità di realizzazione, non contemporanea, di dette "unità minime di intervento".
- c) Fa parte della sottozona anche la zona C3\* per la quale esiste già la convenzione firmata e la volumetria assegnata.

#### **6-Sottozona C4-Zona di completamento**

- a) E' ammesso l'intervento singolo. Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.
- b) All'atto della richiesta dell'atto autorizzativo devono essere presentati appositi elaborati planivolumetrici ( planimetrie, sezioni del terreno con le eventuali opere di sistemazione, la localizzazione delle aree a parcheggio pubblico ecc, in scala non inferiore a 1: 500) che, pur non avendo veste giuridica di piani urbanistici attuativi, diventeranno parte integrante e vincolante del progetto. Il proprietario o l'avente titolo deve stipulare con l'Amministrazione comunale una convenzione in cui siano riportate le seguenti condizioni :
  - -devono essere destinati mq 2,50 di area di parcheggio pubblico per abitante insediato o da insediare. Tale area sarà ceduta gratuitamente al comune dopo essere stata sistemata come da indicazioni dell'UTC.
  - -deve essere provveduto autonomamente, nel caso di impossibilità di allaccio alle fognature comunali, alla realizzazione delle fognature bianche e nere, all'allacciamento all'acquedotto comunale e a tutti gli altri impianti tecnologici, il tutto come da indicazioni dell'UTC.
- c) Le aree di cui ai punti a-b-c (\*) dell'art. 3 del D.l. 1444/1968, saranno monetizzate e l'importo versato al comune secondo i prezzi e le modalità stabilite con apposita delibera consiliare da parte del comune.

(\*) *aree per istruzione, aree per interesse pubblico, aree per spazi pubblici*

#### **7-Sottozona C3 Bis- : soggette ad intervento singolo.**

- a)- Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.
- b)- Appartengono a questa sottozona omogenea "C3Bis" tutte le aree con le seguenti caratteristiche ed individuate nella cartografia del R.U. :
  - -aree con superficie complessiva inferiore a mq 2.000.
  - -aree già inserite in PdL approvati per i quali si è già stata realizzata una quota superiore al 50% ( cinquantapercento) della volumetria convenzionata o aree con una superficie inferiore al 50% della superficie totale del PdL a seguito di varianti del R.U.

A questa sottozona si applicano, per quanto concerne le superfici relative agli spazi pubblici, le norme contenute nel punto C2.4.1.

#### **8-Sottozona C4.A-Zona di completamento con superficie maggiore di mq 1.250 soggette a Piano Attuativo con convenzione.**

- a) Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.
- b) Possono essere presentati Piani attuativi con divisioni in "unità minime di intervento funzionali" e con la possibilità di realizzazione, non contemporanea, di dette "unità minime di intervento".
- c) Il Piano Attuativo dovrà prevedere prioritariamente la messa in sicurezza delle porzioni di aree classificate con fattibilità 4.

- d) Le indagini geologiche ed idrogeologiche a supporto del Piano Attuativo, dovranno dimostrare la corrispondenza degli interventi proposti per la messa in sicurezza con le normative e regolamenti vigenti.

### ART. 30 -ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono zone in cui l'interesse pubblico è preminente, in rapporto anche a problemi di viabilità.

L'intervento è condizionato alla redazione di Piani Urbanistici attuativi di iniziativa privata o pubblica (Piani di Recupero) in cui venga prevista, specificamente, l'eliminazione delle problematiche di viabilità esistenti.

Nel caso di progetto che preveda la totale demolizione e la ricostruzione, oltre alla ricostruzione del volume esistente, viene concesso, un tantum, un incremento di volume pari al 50% di quello esistente fuori terra. Lo stesso incremento e con le stesse modalità (limitatamente, però, alla volumetria demolita) viene concesso anche nel caso che la demolizione e la ricostruzione interessino, come minimo, il 50% della volumetria esistente fuori terra.

Il nuovo immobile potrà avere forma e dimensioni diversi da quello esistente.

Altezza degli edifici H max = 12,5 m.  
Distanza minima tra fabbricati = 10,00 m

Distanza minima dai confini :  $\frac{1}{2}$  altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m

Distanza minima dai fili stradali :  $\frac{1}{2}$  altezza edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m

Indice di permeabilità : nel caso di intervento che preveda la demolizione e la ricostruzione, con le clausole del presente punto, devono essere realizzati, d'intesa con l'Ufficio tecnico comunale, interventi tesi al raggiungimento, per quanto possibile, delle disposizioni dettate dall'indice di permeabilità e che, comunque, non può essere minore del 30%.

Funzioni ammesse : quelle della zona omogenea "B".

### ART. 31 -ZONA PRODUTTIVA E DI SERVIZIO "D"

( corrisponde alla zona D del DM 2-4-1968 n° 1444)

*Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.*

**Tipo di intervento** : ferma restando per l'Amministrazione comunale la facoltà di disporre di piani attuativi, è consentito ai privati, singolarmente o riuniti in consorzio, di disporre piani attuativi oppure progetti per singole concessioni, nei limiti delle norme di zona.

**Tipologia edilizia** : possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera oppure complessi edilizi secondo le previsioni di Piani attuativi, regolarmente approvati. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi.

#### 1-Norme generali :

- a) Destinazioni ammesse :  
**attività artigianali, commerciali non comprese nelle altre zone, residenza per il custode o il titolare.** (secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione)
- b) *Le industrie insalubri e pericolose di cui al DM 2.03.1987 e successive modifiche ed integrazioni con il DM 5.09.1994 (allegato) e di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, sono ammesse a condizione che venga provato che il loro esercizio non reca danno alla salute del vicinato, come stabilito dalla legislazione vigente in materia.*
- c) Le emissioni gassose e le acque di scarico, ad eccezione di quelle derivanti unicamente dagli impianti igienici o ad essi assimilabili, devono essere conformi alla normativa vigente nel settore.
- d) La residenza per il custode o il titolare non potrà superare i mq 110 di superficie utile netta, deve costituire un'unica unità immobiliare e non può essere alienata disgiunta dal fabbricato produttivo. Essa può essere realizzata in aderenza o in sopraelevazione al fabbricato produttivo oltre che separata.

## **2-Sottozona ARTIGIANALE-COMMERCIALE -D1**

Zona sottoposta a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Possano essere realizzati impianti artigianali e/ o commerciali

Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei .

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal TITOLO II-PARTE PRIMA del presente R.U.

### **2.1- Indici edilizi ed urbanistici.**

	<b>IF</b>	<b>RC</b>	<b>Hmax</b>	<b>Ledifici</b>	<b>Lconfini</b>	<b>Lstrada</b>	<b>Ip</b>
<b>D1</b>	<b>2,5</b>	<b>40</b>	<b>10,00</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>25</b>

Nelle zone poste sotto il livello della strada pubblica è possibile variare il piano naturale di campagna per un'altezza non superiore a mt 1,50 . L'altezza del piano sottostrada e di tutto il fabbricato sarà misurata a partire dal nuovo piano di campagna.

## **2.2-Sottozona ARTIGIANALE-COMMERCIALE -D1BIS**

*Sottozona in cui è' consentito l'intervento diretto all'interno di lotti con superficie complessiva non superiore a mq 2.000 e serviti funzionalmente da OO.UU. primaria già realizzate fatta salva, per l'Amministrazione comunale, la facoltà di richiedere o predisporre piani attuativi sia di iniziativa privata che pubblica di cui agli art. 7-8-9-10 del presente R.U.*

*Possano essere realizzati impianti artigianali e/ o commerciali*

*Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei .*

*Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal TITOLO II-PARTE PRIMA del presente R.U.*

### **2.2.1- Indici edilizi ed urbanistici.**

	<b>IF</b>	<b>RC</b>	<b>Hmax</b>	<b>Ledifici</b>	<b>Lconfini</b>	<b>Lstrada</b>	<b>Ip</b>
<b>D1</b>	<b>2,5</b>	<b>40</b>	<b>10,00</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>25</b>

Nelle zone poste sotto il livello della strada pubblica è possibile variare il piano naturale di campagna per un'altezza non superiore a mt 1,50 . L'altezza del piano sottostrada, e di tutto il fabbricato sarà misurata a partire dal nuovo piano di campagna.

Per quanto concerne le aree a parcheggio ( privato e pubblico) si fa riferimento all'art. 40 del presente R.U.

Per quanto concerne le aree a verde pubblico sifa riferimento al D.M. 1444/68.

L'Amministrazione comunale può chiedere l'arretramento , dal filo strada, delle recinzioni per la realizzazione di aree di parcheggi pubblici.

## **3-Sottozona ARTIGIANALE -D2**

Zona in cui è consentito l'intervento diretto.

Possano essere realizzati impianti artigianali.Non è ammessa la realizzazione della residenza per il custode.

Sono ammessi fabbricati isolati, a schiera o a nuclei .

### 3.1- Indici edilizi ed urbanistici.

	IF	RC	Hmax	Ledifici	Lconfini	Lstrada	Ip
D2	1,0	30	5,00	10	5	5	25

#### ART. 32-ZONA AGRICOLA “E”

(corrisponde alla zona E del DM 2-4-1968 n°1444 )

sono le parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui- fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come C).

All'interno di tutte le sottozone sono ammessi interventi di tipo diretto o per mezzo di P.M.A.A. a norma delle vigenti leggi regionali 64/95 e modifiche.

#### 1-Norme generali :

##### 1.1 Destinazioni ammesse :

- **residenza** ( stabile e secondaria);
  - **attività commerciali** ( commercio al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi senza ricettività ) con superfici non superiori a quelle prescritte per la soglia detta di “ vicinato” ;
  - **servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico** ( culturali, ricreativi, associativi, sportivi e per attività motorie, di protezione civile, tecnologici);
  - **mobilità** ( viabilità carrabile, ciclabile, pedonale, trasporto pubblico e privato);
  - **attività agricole** ( residenza, agriturismo, colture agricole da legno, nuovi edifici rurali necessari alla condizione del fondo e all'esercizio delle attività agricole);
  - **funzioni naturali del territorio** : funzioni strutturali ( deflusso e regimazione delle acque, stabilità dei versanti, protezione dall'erosione del suolo) funzione di ecosistema ( protezione e tutela di speci ed associazioni arboree, arbustive e faunistiche) funzioni produttive compatibili ( ceduzioni, raccolta dei prodotti del bosco, acquacoltura ecc) funzioni di tutela di risorse vulnerabili.
- b) All'interno delle diverse zone e sottozone “E”, come definite dal presente R.U., per gli interventi riguardanti opere di sostegno di terreni, sponde di canali e quant'altro necessario per la sistemazione dei pendii, devono essere utilizzate, di norma, le tecniche ed i materiali dell'ingegneria naturalistica.
- c) Nelle zone agricole , come individuate dal presente R.U., per gli edifici esistenti ad uso di civile abitazione , con i requisiti di “prima casa” e utilizzato da un nucleo familiare superiore alle quattro unità, viene concesso, UNA TANTUM, un aumento volumetrico pari a m<sup>3</sup> 60 ( sessanta). La presente disposizione non si applica alle zone agricole individuate come “zone boscate” E4.
- d) Nei casi indicati dal comma 2 dell'art.5 della L.R. 64/95 , l'ampliamento “una tantum” è ammesso ( con esclusione delle zone agricole individuate come “ zone boscate” E4) con le seguenti prescrizioni :
- d.1- residenze rurali : massimo 80 m<sub>3</sub>.
  - d.2-annessi di aziende agricole : 10% del volume esistente con un massimo di 200 m<sub>3</sub>.
- Gli interventi non devono comportare aumento delle unità abitative.

**2-SOTTOZONA E1-** zone ad esclusiva funzione agricola di cui all'art. 36 del P.S comunale.

## **2.1 Disposizioni generali**

All'interno della sottozona devono essere seguiti i seguenti criteri :

- a) aree coltivate e ordinamento colturali : si dovrà prevedere il mantenimento di filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo e limitare le trasformazioni radicali dell'assetto fondiario.
- b) recinzioni, verde da decoro : le recinzioni aziendali dovranno essere eseguite con siepi verdi costituite da essenze tipiche locali. In ogni caso la recinzione in rete o cemento dovrà essere opportunamente occultata da un paramento naturale verde.
- c) sistemazioni del suolo agrario : non sono consentiti interventi che alterino lo stato di efficienza della rete drenante delle acque superficiali e profonde.
- d) rete viaria di interesse storico e paesaggistico : non sono ammesse trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico. La fruizione dei percorsi storici dovrà essere garantita dalle aziende, anche tramite convenzione, da stipulare con l'amministrazione comunale.

## **2.2 Interventi ammessi :**

- a) *-gli interventi e le opere necessarie per la prevenzione incendi, la regimazione delle acque e quelle necessarie per la sicurezza della popolazione.*
- b) *-gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- c) *-gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- d) *-gli interventi , compreso il mutamento della destinazione d'uso, disciplinati dalla L.R. 76/94.*
- e) *-gli interventi per favorire l'accessibilità, le opere di rimboschimento, la fruizione turistica , le normali opere di coltivazioni comprese la coltivazione e la raccolta dei prodotti del sottobosco ( funghi).*
- f) *-gli interventi di cui alla L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione.*
- g) *la trasformazione del bosco deve essere autorizzata ai sensi dell'art. 42 comma 1 della L.R.39/2000 con esclusione delle opere relative alla coltura e mantenimento del bosco, come specificate dal Regolamento di Attuazione della L.R.39/2000, Il taglio completo di superfici boscate, per motivi diversi dalla trasformazione , come individuata dall'art. 41 della L.R.39/2000, dovrà essere, preventivamente, autorizzato dall'Amministrazione comunale di Podenzana .*
- h) *Se la superficie interessata risulta essere superiore ad una quota pari a mq 4.000, la prescritta autorizzazione dovrà contenere , anche, l'obbligo della creazione di aree boscate ( da realizzare con essenze locali) di superficie uguale ad una percentuale pari al 10% ( diecipercento) della superficie interessata dal taglio. Tale superficie può essere individuata anche in altre zone, non edificabili, del territorio comunale.*

## **2.3 Interventi ed attività non ammesse :**

- a) *-attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94.*
- b) *-l'apertura e l'esercizio di cave, miniere e discariche.*
- c) *-la realizzazione di nuove opere tecnologiche ( elettrodotti con esclusione delle opere per l'elettrificazione rurale, gasdotti con esclusione delle reti di distribuzione, derivazioni, acquedotti con esclusione delle reti di distribuzione, depuratori, ripetitori, captazioni ed adduzioni idriche, impianti e reti per la telefonia fissa e mobile ecc.) per le quali non sia stata dimostrata la compatibilità con le caratteristiche del territorio attraverso procedure di VIA come previsto dalle leggi vigenti.*

La sottozona viene ulteriormente divisa in due ulteriori unità : E1a e E1b.

## **2.4 E1a-zone ad esclusiva funzione agricola interne all'UTOE**

Tutti gli interventi e le attività all'interno della zona devono fare riferimento alle norme ed indicazioni di cui ai punti 1 e 2.1-2.2-2.3 del presente articolo.

### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

Distanza minima delle stalle da edifici isolati per residenza e dalle zone omogenee A-B-C :

a-stalle per bovini	=	25,00 m
b-stalle per ovini e caprini	=	30,00 m
c-stalle per suini, tipo industriale	=	100,0 m
d-stalle per suini a carattere familiare	=	20,00 m
e-stalle per polli e conigli	=	20,00 m

## **2.5 E1b-zone ad esclusiva funzione agricola esterne all'UTOE**

Tutti gli interventi e le attività all'interno della zona devono fare riferimento alle norme ed indicazioni di cui ai punti 1 e 2.1-2.2-2.3 del presente articolo.

Sono inoltre ammessi :

- a) *-gli interventi di nuovi edifici rurali come disciplinati dalle L.R. 64/95 . Devono essere rispettati i minimi di superfici individuati dal PTC provinciale per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo ( L.R. 64/95) ed annessi agricoli.*
- b) *-tutti gli interventi di tipo colturale previsti dalla L.R. 64/95*

### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

Distanza minima delle stalle da edifici isolati per residenza e dalle zone omogenee A-B-C :

a-stalle per bovini	=	25,00 m
b-stalle per ovini e caprini	=	30,00 m
c-stalle per suini, tipo industriale	=	100,0 m
d-stalle per suini a carattere familiare	=	20,00 m
e-stalle per polli e conigli	=	20,00 m

## **3-SOTTOZONA E2- zone a prevalente funzione agricola di cui all'art. 36 del P.S. comunale.**

Sono le zone indicate a seminativo arborato, pratopascolo, pascolo e bosco ceduo individuate nella tav. "Uso del Suolo" del P.S. Le zone boscate sono quelle non identificate come "Invarianti strutturali" ( E4b) e quelle non appartenenti al sistema territoriale Madonna della Neve (E4a).

La sottozona viene ulteriormente divisa in due zone : E2a e E2b.

### **3.1 Disposizioni generali**

- a) recinzioni, verde da decoro : le recinzioni aziendali dovranno essere eseguite con siepi verdi costituite da essenze tipiche locali. In ogni caso la recinzione in rete o cemento dovrà essere opportunamente occultata da un paramento naturale verde.
- b) sistemazioni del suolo agrario : non sono consentiti interventi che alterino lo stato di efficienza della rete drenante delle acque superficiali e profonde.
- c) rete viaria di interesse storico e paesaggistico : non sono ammesse trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico. La fruizione dei percorsi storici dovrà essere garantita dalle aziende, anche tramite convenzione, da stipulare con l'amministrazione comunale.

### **3.2 E2a-zone a prevalente funzione agricola interne all'UTOE**

Tutti gli interventi e le attività all'interno della zona devono fare riferimento alle norme ed indicazioni di cui ai punti 1 , 3.1 e alle indicazioni di seguito elencate :

#### **3.2.1 Interventi ammessi :**

- a. *-gli interventi e le opere necessarie per la prevenzione incendi, la regimazione delle acque e quelle necessarie per la sicurezza della popolazione.*
- b. *-gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- c. *-gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- d. *-gli interventi di nuova edificazione come disciplinati dalle L.R. 64/95 . Devono essere rispettati i minimi di superfici individuati dal PTC provinciale per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo ( L.R. 64/95) ed annessi agricoli.*
- e. *-gli interventi , compreso il mutamento della destinazione d'uso, disciplinati dalla L.R. 76/94.*
- f. *-gli interventi per favorire l'accessibilità, le opere di rimboschimento, la fruizione turistica , le normali opere di coltivazioni comprese la coltivazione e la raccolta dei prodotti del sottobosco ( funghi).*
- g. *-gli interventi di cui alla L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione.*
- h. *la trasformazione del bosco deve essere autorizzata ai sensi dell'art. 42 comma 1 della L.R.39/2000 con esclusione delle opere relative alla coltura e mantenimento del bosco, come specificate dal Regolamento di Attuazione della L.R.39/2000, Il taglio completo di superfici boscate, per motivi diversi dalla trasformazione , come individuata dall'art. 41 della L.R.39/2000, dovrà essere, preventivamente, autorizzato dall'Amministrazione comunale di Podenzana .  
Se la superficie interessata risulta essere superiore ad una quota pari a mq 4.000, la prescritta autorizzazione dovrà contenere , anche, l'obbligo della creazione di aree boscate ( da realizzare con essenze locali) di superficie uguale ad una percentuale pari 11 10% ( diecipercento) della superficie interessata dal taglio. Tale superficie può essere individuata anche in altre zone, non edificabili, del territorio comunale.*

#### **3.2.2 Interventi ed attività non ammesse :**

- a) *-attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94.*
- b) *-l'apertura e l'esercizio di cave, miniere e discariche.*
- c) *-la realizzazione di nuove opere tecnologiche ( elettrodotti con esclusione delle opere per l'elettrificazione rurale, gasdotti con esclusione delle reti di distribuzione, derivazioni, acquedotti con esclusione delle reti di distribuzione, depuratori,*

*ripetitori, captazioni ed adduzioni idriche, impianti e reti per la telefonia fissa e mobile ecc.) per le quali non sia stata dimostrata la compatibilità con le caratteristiche del territorio attraverso procedure di VIA come previsto dalle leggi vigenti.*

### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

Distanza minima delle stalle da edifici isolati per residenza e dalle zone omogenee A-B-C :

a-stalle per bovini	=	25,00 m
b-stalle per ovini e caprini	=	30,00 m
c-stalle per suini, tipo industriale	=	100,0 m
d-stalle per suini a carattere familiare	=	20,00 m
e-stalle per polli e conigli	=	20,00 m

### **3.3 E2b-zone a prevalente funzione agricola esterne all'UTOE**

Tutti gli interventi e le attività all'interno della zona devono fare riferimento alle norme ed indicazioni di cui ai punti **1 e 3.1** e alle indicazioni di seguito elencate .:

#### **3.3.1 Interventi ammessi :**

- a) *-gli interventi e le opere necessarie per la prevenzione incendi, la regimazione delle acque e quelle necessarie per la sicurezza della popolazione.*
- b) *-gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- c) *-gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- d) *-gli interventi di nuova edificazione come disciplinati dalle L.R. 64/95 . Devono essere rispettati i minimi di superfici individuati dal PTC provinciale per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo ( L.R. 64/95) ed annessi agricoli.*
- e) *-gli interventi , compreso il mutamento della destinazione d'uso, disciplinati dalla L.R. 76/94.*
- f) *-gli interventi per favorire l'accessibilità, le opere di rimboschimento, la fruizione turistica , le normali opere di coltivazioni comprese la coltivazione e la raccolta dei prodotti del sottobosco ( funghi).*
- g) *-gli interventi di cui alla L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione.*
- h) *la trasformazione del bosco deve essere autorizzata ai sensi dell'art. 42 comma 1 della L.R.39/2000 con esclusione delle opere relative alla coltura e mantenimento del bosco, come specificate dal Regolamento di Attuazione della L.R.39/2000, Il taglio completo di superfici boscate, per motivi diversi dalla trasformazione , come individuata dall'art. 41 della L.R.39/2000, dovrà essere, preventivamente, autorizzato dall'Amministrazione comunale di Podenzana .*
- i) *Se la superficie interessata risulta essere superiore ad una quota pari a mq 4.000, la prescritta autorizzazione dovrà contenere , anche, l'obbligo della creazione di aree boscate ( da realizzare con essenze locali) di superficie uguale ad una percentuale pari al 10% ( diecipercento) della superficie interessata dal taglio. Tale superficie può essere individuata anche in altre zone, non edificabili, del territorio comunale.*
- j) *q. -tutti gli interventi di tipo colturale previsti dalla L.R. 64/95*

#### **3.3.2 Interventi ed attività non ammesse :**

- a) *-attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94.*
- b) *-l'apertura e l'esercizio di cave, miniere e discariche.*
- c) *-la realizzazione di nuove opere tecnologiche ( elettrodotti con esclusione delle opere per l'elettrificazione rurale, gasdotti con esclusione delle reti di distribuzione,derivazioni,acquedotti con esclusione delle reti di distribuzione, depuratori, ripetitori, captazioni ed adduzioni idriche, impianti e reti per la telefonia fissa e mobile ecc.)per le quali non sia stata dimostrata la compatibilità con le caratteristiche del territorio attraverso procedure di VIA come previsto dalle leggi vigenti.*

### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

Distanza minima delle stalle da edifici isolati per residenza e dalle zone omogenee A-B-C :

a-stalle per bovini	=	25,00 m
b-stalle per ovini e caprini	=	30,00 m
c-stalle per suini, tipo industriale	=	100,0 m
d-stalle per suini a carattere familiare	=	20,00 m
e-stalle per polli e conigli	=	20,00 m

### **3.4-Aree boscate**

#### **3.4.1 Disposizioni generali**

Devono essere seguiti i seguenti criteri :

- d) *recinzioni, verde da decoro : le recinzioni aziendali dovranno essere eseguite con siepi verdi costituite da essenze tipiche locali.In ogni caso la recinzione in rete o cemento dovrà essere opportunamente occultata da un paramento naturale verde.*
- e) *sistemazioni del suolo agrario : non sono consentiti interventi che alterino lo stato di efficienza della rete drenante delle acque superficiali e profonde.*
- f) *rete viaria di interesse storico e paesaggistico : non sono ammesse trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico.La fruizione dei percorsi storici dovrà essere garantita dalle aziende, anche tramite convenzione, da stipulare con l'amministrazione comunale.*

#### **3.4.2 Interventi ammessi :**

- a) *le opere relative alla coltura e mantenimento del bosco.*
- b) *gli interventi previsti dalle L.R. 64/95 e dalla variante di cui all'art. 1 comma 4 L.R. 64/95 riguardanti unicamente il patrimonio edilizio esistente con esclusione della nuova edificazione.*
- c) *gli interventi disciplinati dalla L.R. 76/94 ( agriturismo).*

#### **3.4.3 Interventi ed attività non ammessi :**

- a) *gli interventi di trasformazione del bosco di cui alla L.R. 39/2000 e Regolamento di Attuazione.*
- b) *la localizzazione di nuovi manufatti edilizi pur essendo,tali aree, ricomprese nei piani di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche.*
- c) *attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R.48/94.*

- d) *l'apertura e l'esercizio di cave, miniere e discariche.*
- e) *la realizzazione di impianti di acquacoltura e per allevamenti intensivi ed impianti di stoccaggio agricolo, così come definito dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.*
- f) *la realizzazione di nuove opere tecnologiche ( elettrodotti con esclusione delle opere per l'elettrificazione rurale, gasdotti con esclusione delle reti di distribuzione, derivazioni, acquedotti con esclusione delle reti di distribuzione, depuratori, ripetitori, captazioni ed adduzioni idriche, impianti e reti per la telefonia fissa e mobile ecc.) per le quali non sia stata dimostrata la compatibilità con le caratteristiche del territorio attraverso procedure di VIA come previsto dalle leggi vigenti.*

#### **4-SOTTOZONA E3-** zone di frangia di cui all'art. 36 del P.S. comunale

Sono le zone a ridosso degli abitati con la presenza , principalmente, di piccole coltivazioni ad orti ad uso privato.

##### **4.1 Interventi ammessi :**

- a) *-gli interventi e le opere necessarie per la prevenzione incendi, la regimazione delle acque e quelle necessarie per la sicurezza della popolazione.*
- b) *-gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 .*
- c) *-gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricolo come disciplinati dalla L.R. 64/95 limitati, però, ad ampliamenti per la realizzazione di volumi per motivi igienico-sanitari, piccole volumetrie di completamento di unità abitative esistenti e sono così disciplinati :*
  - 1. *-ampliamenti per motivi igienico-sanitari : l'ampliamento non può superare i 16 mq della SUA esistente.*
  - 2. *-completamento di unità abitative esistenti e mutamento della destinazione d'uso. Per ogni unità abitativa esistente al momento dell'adozione del presente R.E. viene concesso un ampliamento con le seguenti caratteristiche :*
  - 3. *-tamponatura di spazi porticati qualunque sia la loro superficie e realizzati ante 1980.*
  - 4. *-completamento di spazi esistenti non edificati( terrazzi a livello ) sia all'interno che alle estremità del fabbricato e fino al raggiungimento di mq 110 di SUA per ogni unità abitativa esistente.*
  - 5. *- i l volume derivante dai punti 1) e 2) è concesso in deroga all'enorme vigenti.*
  - 6. *- l'uso del materiale deve essere conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti.*
- d) *-tutti gli interventi colturali previsti dalla L.R. 64/95 limitatamente però alla coltivazione di orti familiari non di tipo intensivo.*
- e) *-gli interventi per favorire l'accessibilità, le opere di rimboschimento, la fruizione turistica , le normali opere di coltivazioni comprese la coltivazione e la raccolta dei prodotti del sottobosco ( funghi).*
- f) *-gli interventi di cui alla L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione.*
- g) *la trasformazione del bosco deve essere autorizzata ai sensi dell'art. 42 comma 1 della L.R.39/2000 con esclusione delle opere relative alla coltura e mantenimento del bosco, come specificate dal Regolamento di Attuazione della L.R.39/2000, Il taglio completo di superfici boscate, per motivi diversi dalla trasformazione , come individuata dall'art. 41 della L.R.39/2000, dovrà essere, preventivamente, autorizzato dall'Amministrazione comunale di Podenzana .*
- h) *Se la superficie interessata risulta essere superiore ad una quota pari a mq 4.000, la prescritta autorizzazione dovrà contenere , anche, l'obbligo della creazione di aree boscate ( da realizzare con essenze locali) di superficie uguale ad una percentuale pari al 10% ( diecipercento) della superficie interessata dal taglio. Tale superficie può essere individuata*

*anche in altre zone, non edificabili, del territorio comunale.*

#### **4.2 Interventi ed attività non ammessi :**

- a) *attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94.*
- b) *l'apertura e l'esercizio di cave, miniere e discariche.*
- c) *la realizzazione di nuove opere tecnologiche ( elettrodotti con esclusione delle opere per l'elettrificazione rurale, gasdotti con esclusione delle reti di distribuzione, derivazioni, acquedotti con esclusione delle reti di distribuzione, depuratori, ripetitori, captazioni ed adduzioni idriche, impianti e reti per la telefonia fissa e mobile ecc.) per le quali non sia stata dimostrata la compatibilità con le caratteristiche del territorio attraverso procedure di VIA come previsto dalle leggi vigenti.*
- d) *realizzazione di manufatti per stalle e ricoveri di animali di qualsiasi tipo.*
- e) *aree per allevamenti di animali.*
- f) *realizzazione di impianti di acquacoltura, allevamenti intensivi, impianti di stoccaggio agricolo secondo normative nazionali e comunitarie.*

#### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

#### **D-SOTTOZONA E4- zone boscate di cui all'art. 36 del P.S. comunale ( ambito aree boscate)**

##### **1.1 Disposizioni generali**

All'interno della sottozona devono essere seguiti i seguenti criteri :

- a) *recinzioni, verde da decoro : le recinzioni aziendali dovranno essere eseguite con siepi verdi costituite da essenze tipiche locali. In ogni caso la recinzione in rete o cemento dovrà essere opportunamente occultata da un paramento naturale verde.*
- b) *sistemazioni del suolo agrario : non sono consentiti interventi che alterino lo stato di efficienza della rete drenante delle acque superficiali e profonde.*
- c) *rete viaria di interesse storico e paesaggistico : non sono ammesse trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico. La fruizione dei percorsi storici dovrà essere garantita dalle aziende, anche tramite convenzione, da stipulare con l'amministrazione comunale.*

##### **4.2 Interventi ammessi :**

- a) *le opere relative alla coltura e mantenimento del bosco.*
- b) *gli interventi previsti dalle L.R. 64/95 e dalla variante di cui all'art. 1 comma 4 L.R. 64/95 riguardanti unicamente il patrimonio edilizio esistente con esclusione della nuova edificazione.*
- c) *gli interventi disciplinati dalla L.R. 76/94 ( agriturismo) e successive integrazioni e varianti.*

##### **4.3 Interventi ed attività non ammessi :**

- g) *gli interventi di trasformazione del bosco di cui alla L.R. 39/2000 e Regolamento di Attuazione.*
- h) *la localizzazione di nuovi manufatti edilizi pur essendo, tali aree, ricomprese nei piani di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche.*
- i) *attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94.*
- j) *l'apertura e l'esercizio di cave, miniere e discariche.*
- k) *la realizzazione di impianti di acquacoltura e per allevamenti intensivi ed impianti di*

stoccaggio agricolo, così come definito dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

- l) la realizzazione di nuove opere tecnologiche ( elettrodotti con esclusione delle opere per l'elettrificazione rurale, gasdotti con esclusione delle reti di distribuzione, derivazioni, acquedotti con esclusione delle reti di distribuzione, depuratori, ripetitori, captazioni ed adduzioni idriche, impianti e reti per la telefonia fissa e mobile ecc.) per le quali non sia stata dimostrata la compatibilità con le caratteristiche del territorio attraverso procedure di VIA come previsto dalle leggi vigenti.

La sottozona viene ulteriormente divisa in due zone : E4a e E4b.

#### **4.4 E4a-zone boscate all'interno del sistema territoriale Madonna delle neve.**

Tutti gli interventi e le attività all'interno della zona devono fare riferimento alle norme ed indicazioni di cui ai punti **1 e 4.1-4.2-4.3** del presente articolo.

##### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

#### **4.5 E4b-zone boscate individuate come invarianti strutturali.**

Tutti gli interventi e le attività all'interno della zona devono fare riferimento alle norme ed indicazioni di cui ai punti **1 e 4.1-4.2-4.3** del presente articolo.

##### **Parametri urbanistici**

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

### **5-NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO E NUOVI EDIFICI RURALI.**

#### **5.1 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo derivanti dall'applicazione di P.M.A.A..**

Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola-E1b,E2b- la nuova edificazione ad uso abitativo è -ammessa alle seguenti condizioni (come da art. 42 delle Norme tecniche di attuazione del PTC) :

- a) deve avvenire in funzione delle esigenze di conduzione dell'azienda agricola e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, impegnati alla conduzione del fondo, così come definito dalla L.R. 65/94, nonché dei rispettivi nuclei familiari o degli addetti a tempo indeterminato.
- b) per l'azienda agricola interessata sia ammessa l'edificazione di almeno un'unità immobiliare ad uso abitativo, esigenza dimostrata dal P.M.A.A. di cui all'art. 4 che deve prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa ( con le precisazioni della direttiva 75/268/CEE) in ragione dei rapporti tra unità immobiliare ad uso abitativo e relative superfici fondiari minime mantenute in produzione, differenziata a seconda della qualità delle colture, come indicato nella TAB "A"
- c) la consistenza dell'unità abitativa sarà di un vano utile catastalmente per ogni persona con un massimo di mq 110 di SUA .

**TAB. A**

Ordinamento produttivo prevalente	SAU minima Ettari	SAU di soglia Ettari (*)	PLV minima per ettaro €
Ortoflorovivaistico	0,6	0,25	51.645,69
Ortoflorovivaistico con serre	0,5	0,20	61.979,83
Vigneti-frutteti spec.	2	0,5	6.197,48
Oliveto specializ (350 p/ha)	3	0,8	5.164,57
Oliveto specializz. Coltivato biolog. (reg. CEE 2092/91)	2,5	0,6	6.197,48
Seminativo irrig	3	1	3.615,2
Sem, sem. erborato Prato,prato irrig.	5	1,5	2.324,06
Castagneto da frutto	10	5	723,04
Bosco alto fusto	15		206,58
Bosco ceduo	30		103,29
Pascolo e pascolo Cespugliato	30		103,29

(\*) si riferisce alla superficie agricola utilizzata per tipo di coltura al di sotto della quale non si ritiene possibile scendere ai fini della determinazione del singolo ordinamento produttivo.

**Parametri urbanistici**

**IF      RC      Hmax      Ledifici      Lconfini      Lstrada      Ip**

**0,5    25    7,00                    10                    5                    5                    30%**

**5.2-Nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo derivanti dall'applicazione di P.M.M.A.**

Gli annessi agricoli possono essere realizzati unicamente all'interno delle sottozone a prevalente od esclusiva funzione agricola –E1A-E1B-E2A-E2B.

La loro costruzione è ammessa nel rispetto dei coefficienti della **TAB. B:**

**TAB. B**

Ordinamento produttivo prevalente	SAU minima ha	Sau di soglia ha
Ortoflorovivaistico	0,3	0,25
Ortoflorovivaistico con serre	0,25	0,2
Vigneti frutteti specializ.	1	0,5
Oliveto specializzato	1,5	0,8
Seminativo irriguo	1,5	1
Seminativo ,seminativo erborato,prato, prato irrig.	2,5	1,5
Castagneto da frutto	5	5
Bosco alto fusto	15	
Bosco ceduo	7,5	
Pascolo,pascolo cespugliato	15	

**Parametri urbanistici**

**IF    RC    Hmax                    Ledifici                    Lconfini                    Lstrada                    Ip**

**0,5    25    4,00                    10                    5                    5                    30%**

## **6-INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA. ( IN DIPENDENZA DELL'ART. 1 COMMA 4 ,ART. 5 BIS E ART. 5 TER DALLA L.R. 64/95)**

Per l'applicazione delle presenti norme il territorio del comune viene diviso in due ZONE :

**ZONA A : unità amministrativa Podenzana.**

**ZONA B : unità amministrativa Montedivalli.**

Ciascuna zona viene, a sua volta, suddivisa, cartograficamente, con le indicazioni riportate nelle tavole interessate.

Il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola viene così classificato :

### **6.1-Edifici ad uso abitativo**

1-Dalle presenti norme sono esclusi tutti gli edifici costruiti con la L.R. 10/79 per i quali non è ancora scaduta la convenzione prevista da detta legge. Gli immobili oggetto degli interventi previsti dalla presente normativa devono essere in muratura e risultare esistenti alla data del 28 febbraio 1998.

2-Al momento della presentazione del progetto di intervento, l'immobile deve risultare censito al Catasto.

3-Gli interventi riguardano :

- a) -edifici ad uso abitativo in tutto il territorio comunale situati all'interno di tutte le sottozone "E".

4-Per questa tipologia di edifici sono consentiti i seguenti interventi :

- a) -manutenzione.
- b) -restauro
- c) -ristrutturazione edilizia
- d) -ristrutturazione urbanistica
- e) -ampliamento una tantum.

L'ampliamento "una tantum" è così disciplinato :

#### **6.1.1 : edificio ad esclusivo uso abitativo**

6.1.1.1-: edificio ad un solo piano fuori terra.

Sono concessi :

- a) ampliamento fino a mq 110 di SUA.
- b) realizzazione di un piano interrato corrispondente alla superficie coperta dell'ampliamento.

6.1.1.2-: edificio su diversi piani fuori terra.

Sono concessi :

- a) ampliamento fino a mq 110 di SUA complessiva di tutti i piani.
- b) realizzazione di un piano interrato corrispondente alla superficie coperta dell'ampliamento.

#### **6.1.2 : edificio ad uso abitativo con presenza di locali ad uso diverso.**

6.1.2.1 –edificio su unico piano fuori terra.

Sono concessi :

- a) Ampliamento fino a mq 110 di SUA per la parte ad uso abitativo.
- b) Realizzazione di piano interrato corrispondente alla superficie coperta dall'ampliamento.
- c) E' consentito il mutamento della destinazione d'uso delle superfici ad uso diverso da quello abitativo, all'infuori di una quota, pari a mq 18, da destinare ad autorimessa.

- d) Il mutamento della destinazione d'uso della parte a residenza è ammesso unicamente in presenza di interventi di cui alla L.R. 76/1994.

#### 6.1.2.2-edifici su diversi piani fuori terra.

Sono concessi :

- a) Ampliamento fino a mq 110 di SUA per la parte ad uso residenza.
- b) Ampliamento, corrispondente alla nuova superficie coperta dalla parte ad uso residenza, del piano destinato ad uso non abitativo.
- c) E' consentito il mutamento della destinazione d'uso delle superfici ad uso diverso da quello abitativo, all'infuori di una quota, pari a mq 18, da destinare ad autorimessa.
- d) Il mutamento della destinazione d'uso della parte a residenza è ammesso unicamente in presenza di interventi di cui alla L.R. 76/1994.

#### 6.2-edifici ad uso agricolo ( stalla, fienile, magazzini ecc) non più utilizzati.

- 1. Sono esclusi gli annessi agricoli con volumetria massima di 80 mc esistenti realizzati con la L.R. 10/79 e di nuova realizzazione.
- 2. Gli immobili oggetto degli interventi previsti dalla presente normativa devono essere in muratura e risultare esistenti alla data del 28 febbraio 1998.
- 3. Al momento della presentazione del progetto di intervento, l'immobile deve risultare censito al Catasto.
- 4. Gli interventi riguardano :

##### 4.1 ZONA A:

4.1.1 –comprende gli edifici ad uso agricolo non più utilizzati localizzati fra i confini costituiti dal fiume Magra a Sud, comune di Tresana a Est, comune di Aulla ad Ovest, strada provinciale per Metti dalla località Montale a località Cà Gambin, strada comunale da località Cà Gambin a Madonna della Neve e località Montale, come indicato nelle tavole interessate ed inseriti nelle zone E1 e sue sottozone,E2 e sue sottozone,E4 con esclusione delle sottozone E4a e E4b.

4.1.2-comprende gli edifici ad uso agricolo localizzati nella restante parte del territorio comunale ed inseriti nelle zone E1 e sue sottozone,E2 e sue sottozone,E4 con esclusione delle sottozone E4a e E4b.

##### 4.2- ZONA B :

4.2.1 –comprende gli edifici ad uso agricolo non più utilizzati localizzati fra i confini costituiti dal fiume Vara a Sud, comune di Bolano a Est, Torrente Ri a Ovest, linea di demarcazione come indicato nelle tavole interessate ed inseriti nelle zone E1 e sue sottozone,E2 e sue sottozone,E4 con esclusione delle sottozone E4a e E4b.

4.2.2-comprende gli edifici ad uso agricolo localizzati nella restante parte del territorio comunale ed inseriti nelle zone E1 e sue sottozone,E2 e sue sottozone,E4 con esclusione delle sottozone E4a e E4b.

#### **6.2.1-edifici ricadenti nel territorio comunale di cui iai punti 4.1.1 e 4.2.1 ( zona A)**

Gli interventi ammessi sono i seguenti :

- 1-manutenzione
- 2-restauro
- 3-ristrutturazione edilizia
- 4-ristrutturazione urbanistica anche per singolo edificio
- 5-ampliamento, una tantum, fino al raggiungimento di mq 110 di SUA.L'ampliamento una tantum viene concesso, unicamente, in presenza di mutamento di destinazione d'uso per lo scopo abitativo e per i fini di cui alla L. R. 76/94.

L'ampliamento una tantum è disciplinato dalle seguenti disposizioni :

- a) -ampliamento fino a mq 110 di SUA.
- b) -realizzazione di piano interrato corrispondente alla superficie coperta dall'ampliamento.Nel caso il fabbricato sia inserito in un piano attuativo , comprendente come minimo tre edifici aventi destinazione d'uso affine e in cui si preveda la ristrutturazione urbanistica, il piano interrato potrà avere una superficie coperta pari alla superficie del fabbricato di progetto e deve coincidere con il suo perimetro.Per comprovati motivi tecnici il nuovo intervento può essere localizzato, sempre all'interno del lotto di competenza, in posizione diversa da quella originaria.
- c) Il numero dei piani fuori terra non può essere aumentato.
- d) Il piano attuativo di cui alle presenti norme è sottoposto alla relativa disciplina prevista dal R.U. comunale.

#### **6.2.2-edifici ricadenti nel territorio comunale di cui ai punti 4.1.2 e 4.2.2.( zona B)**

Gli interventi ammessi sono i seguenti :

- 1-manutenzione
- 2-restauro
- 3-ristrutturazione edilizia
- 4-ristrutturazione urbanistica anche per singolo edificio
- 5-ampliamento, una tantum, fino al raggiungimento di mq 70 di SUA.L'ampliamento una tantum viene concesso, unicamente, in presenza di mutamento di destinazione d'uso per lo scopo abitativo e per i fini di cui alla L. R. 76/94.

L'ampliamento una tantum è disciplinato dalle seguenti disposizioni :

- e) ampliamento fino a mq 70 di SUA.
- f) realizzazione di piano interrato corrispondente alla superficie coperta dall'ampliamento.Nel caso il fabbricato sia inserito in un piano urbanistico attuativo organico, comprendente come minimo tre edifici aventi destinazione d'uso affine e in cui si preveda la ristrutturazione urbanistica, il piano interrato potrà avere una superficie coperta pari alla superficie del fabbricato di progetto e deve coincidere con il suo perimetro. Per comprovati motivi tecnici il nuovo intervento può essere localizzato, sempre all'interno del lotto di competenza, in posizione diversa da quella originaria.
- g) Nel caso il fabbricato sia inserito in un piano attuativo , comprendente come minimo tre edifici aventi destinazione d'uso affine e in cui si preveda la ristrutturazione urbanistica, è consentito un ulteriore aumento di mq 15 di SUA.
- h) Il numero dei piani fuori terra non può essere aumentato.

- i) Il piano attuativo di cui alle presenti norme è sottoposto alla relativa disciplina prevista dal R.U. comunale. Gli edifici ad uso non agricolo ricadenti in tutto il territorio comunale, per poter usufruire della possibilità di ulteriore aumento della SUA, ai sensi della presente norma, devono trovarsi ad una mutua distanza non superiore a m. 100. La ristrutturazione urbanistica prevista per un solo edificio può non essere autorizzata dal Consiglio comunale.
- j) Per tutti gli interventi e tutti i casi previsti, è ammessa la realizzazione di un porticato aderente al fabbricato, così come definito dal presente R.U.
- k) Il calcolo della volumetria verrà effettuato con le modalità espresse dal presente R.U.
- l) Negli edifici esistenti, comprendenti un piano seminterrato, ai sensi dell'art.2/N del R.U., è possibile procedere alla rimozione della porzione di terreno che costituisce l'interramento. Il volume così ottenuto viene assoggettato alla normativa in vigore per quanto concerne gli eventuali oneri finanziari. L'intervento è anche subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.
- m) Il volume così recuperato è conteggiato nella volumetria del P.R.G.

### 6.3-AREA DI PERTINENZA

#### 6.3.1-Interventi sugli edifici ad uso agricolo non più utilizzati.

##### 6.3.1.1- ampliamento una tantum fino a mq 110

Zona A ( punto 4.1.1)

Zona B ( punto 4.2.1)

L'ampliamento è rapportato all'area di pertinenza e all'unità minima su cui deve insistere il fabbricato secondo il seguente schema :

AREA DI PERTINENZA MINIMA MQ	UNITA' MINIMA MQ	AMPLIAMENTO AMMESSO
mq 3.500	$1.000 < X > 800$	Fino mq 110
mq 3.500	$800 < X > 500$	Fino mq 90
mq 3.500	$500 < X > 400$	Fino mq 80
mq 3.500	= 400	Fino mq 70
mq 3.500	< 400	nessuno

AREA DI PERTINENZA MINIMA MQ	UNITA' MINIMA MQ	AMPLIAMENTO AMMESSO
3.500 < X > 2500	800 < X > 500	Fino mq 90
3.500 < X > 2500	500 < X > 400	Fino mq 80
3.500 < X > 2500	= 400	Fino mq 70
3.500 < X > 2500	< 400	nessuno

AREA DI PERTINENZA MINIMA MQ	UNITA' MINIMA MQ	AMPLIAMENTO AMMESSO
2.500 < X > 1500	500 < X > 400	Fino mq 80
2.500 < X > 1500	= 400	Fino mq 70
2.500 < X > 1500	< 400	nessuno

La superficie dell'area di pertinenza può anche essere costituita da corpi di terreni non contigui purchè ricadenti nel territorio comunale ed in zona omogenea "E" o zona ad essa assimilata dagli strumenti urbanistici. Detti terreni devono essere di proprietà del soggetto richiedente l'intervento e saranno vincolati all'immobile.

### 6.3.1.2- ampliamento una tantum fino a mq 70

Zona A ( punto 4.1.2)

Zona B ( punto 4.2.2)

L'ampliamento è rapportato all'area di pertinenza secondo il seguente schema :

AREA DI PERTINENZA MINIMA MQ	UNITA' MINIMA MQ	AMPLIAMENTO AMMESSO
Mq 3.000	800 < X > 500	Fino mq 70
Mq 3.000	500 < X > 400	Fino mq 60
Mq 3.000	= 400	Fino mq 50
Mq 3.000	< 400	nessuno

AREA DI PERTINENZA MINIMA MQ	UNITA' MINIMA MQ	AMPLIAMENTO AMMESSO
mq 3.000 < X > 2.000	500 < X > 400	Fino mq 60
mq 3.000 < X > 2.000	= 400	Fino mq 50
mq 3.000 < X > 2.000	< 400	nessuno

AREA DI PERTINENZA MINIMA MQ	UNITA' MINIMA MQ	AMPLIAMENTO AMMESSO
mq 2.000 < X > 1.000	Qualsiasi fino ad un minimo di mq 400	Fino mq 50

La superficie dell'area di pertinenza può anche essere costituita da corpi di terreni non contigui purchè ricadenti nel territorio comunale ed in zona omogenea "E" o zona ad essa assimilata dagli strumenti urbanistici. Detti terreni devono essere di proprietà del soggetto richiedente l'intervento e saranno vincolati all'immobile. Le particelle soggette a pertinenze non potranno più essere utilizzate ai fini del raggiungimento degli indici edificatori ai sensi dell'art. 3 secondo comma della L.R. 64/95 e successive modifiche.

#### 6.4-CONVENZIONE

Per gli interventi disciplinati dalla presente normativa, nel caso interessino edifici per i quali viene richiesto il mutamento della destinazione d'uso, sia che le aree di pertinenza abbiano dimensioni non inferiori ad 1 ha sia abbiano dimensioni inferiori ad 1 ha, deve essere stipulata, fra gli interessati e l'Amministrazione comunale, una convenzione od atto d'obbligo, in cui si stabilisce, oltre alle clausole di legge :

a-la tipologia e la categoria dell'intervento.

b-le modalità dell'intervento e le modalità della sistemazione ambientale connessa alla proposta progettuale.

c-l'assunzione a carico del soggetto proponente l'intervento, degli oneri relativi alla realizzazione di strade di accesso, fognature bianche e nere, reti ENEL, SIP, gas, acquedotto ecc, nel caso non si tratti di semplici allacci alle reti esistenti.

d-l'assunzione a carico del soggetto proponente l'intervento, degli oneri relativi alla sistemazione ambientale delle aree di pertinenza in oggetto. Nel progetto di sistemazione ambientale è fatto obbligo di rispettare l'uso di essenze arboree locali così come le tradizionali tipologie e sistemi di coltivazioni.

e-l'assunzione a carico del soggetto proponente l'intervento dell'onere della realizzazione di un impianto di compostaggio per i rifiuti organici di propria produzione se è dimostrata l'impossibilità dell'utilizzo del servizio pubblico di raccolta rifiuti.

f-l'assunzione a carico del proponente l'intervento dell'onere della realizzazione di un sistema di fitodepurazione delle acque nere di propria produzione. Può essere concessa deroga solo se è possibile l'allaccio alle canalizzazioni comunali o in presenza di obiettive condizioni locali che impediscano il rispetto delle distanze dettate dai regolamenti vigenti in materia. I sistemi di smaltimento adottati in alternativa, devono, comunque, essere completamente interrati e rispondere alle moderne esigenze, leggi e regolamenti in vigore.

In tal caso i relativi oneri non potranno essere decurtati dall'importo dovuto all'Amministrazione comunale.

Per gli interventi disciplinati dalla presente normativa, nel caso interessino edifici per i quali **non** viene richiesto il mutamento della destinazione d'uso, non è necessaria la stipula, fra gli interessati e l'Amministrazione comunale, della citata convenzione od atto d'obbligo. Tuttavia, in presenza di particolari condizioni ambientali e di un aumentato carico urbanistico, l'Amministrazione comunale può richiedere l'adeguamento dei metodi di smaltimento delle acque nere, bianche e dei rifiuti di

produzione domestica, alla normativa citata ai commi precedenti ( le specifiche saranno introdotte nel dispositivo di concessione edilizia senza sottoscrizione della convenzione).

## 6.5-ALTEZZE

Le altezze saranno misurate con le norme relative di cui al vigente R.U.

Per gli interventi di cui al precedente punto "5" e su tutti i tipi di edificio, con esclusione della manutenzione e del restauro, le altezze degli edifici interessati possono adeguarsi al seguente schema :

- a) edifici ad un solo piano fuori terra :  
l'altezza massima misurata ai sensi del vigente R.U. dal piano di campagna al piano inferiore di gronda non può essere maggiore di m. 3,30
- b) edifici con più piani fuori terra :  
l'altezza massima non può essere maggiore di m. 6,30
- c) Non è ammesso il rialzamento del solaio di copertura come disciplinato dal presente R.U.
- d) Non è ammessa la costruzione di balconi, loggette o altri corpi a sbalzo.
- e) E' ammessa la realizzazione di piccoli tetti a sbalzo, da realizzarsi in legno e tegole in cotto, per la protezione di porte esterne.
- f) In tutti i due i casi, in presenza di piano seminterrato, ai fini del calcolo dell'altezza massima, si applica quanto stabilito dall'art. 13 punto G) (pag. 17).

## 6.6- Parametri

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

## 6.7-ANNESSI AGRICOLI

Possono essere realizzati nelle zona E1 e sue sottozone,E2 e sue sottozone,E4 con esclusione delle sottozone E4a e E4b.

La realizzazione degli annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo di cui all'art. 3 comma 11 della L.R. 64/95 è disciplinata nel seguente modo :

### 1-tipologia:

I nuovi edifici rurali ad uso annessi agricoli :

- a) -devono uniformarsi allo schema allegato .
- b) -la costruzione del porticato è facoltativa.
- c) -il porticato non può essere tamponato.
- d) -il mutamento della destinazione d'uso è ammesso unicamente se il manufatto viene ricompreso in un P.M.A.A.

### 2-documentazione:

1. chi ha titolo a dimostrare la necessità della costruzione dell'annesso, deve produrre, allegato alla richiesta, la seguente documentazione :
2. -relazione a firma del richiedente e del progettista in cui risulti l'esigenza della costruzione.
3. -atto d'obbligo unilaterale-trascritto a cura e spese del concessionario-in il concessionario si impegna a non modificare la destinazione d'uso della costruzione.
4. -elaborato di progetto contenente : planimetria di tutti i terreni di proprietà del richiedente e dell'eventuale coniuge con l'indicazione, per ogni appezzamento delle colture praticate;distanza dalle abitazioni da parte del nuovo edificio ; dimensioni planimetriche e destinazioni degli eventuali fabbricati esistenti.

### 3-superfici e volumi:

1. vengono individuati tre tipi di costruzioni in relazione alla superficie di terreno disponibile :

TIPO	SUP. TERRENO MQ	VOLUME MAX MC	SUP. COPERTA MAX MQ
1	$2000 \leq X \leq 1000$	40	16
2	$4000 \leq X \leq 2000$	60	24
3	$\geq 4000$	80	30

2. Per superficie disponibile si intende quella classificata "E" nel vigente strumento urbanistico e destinata ai fini agricoli, anche se costituita da parti non contigue purchè sia dimostrata la sua utilizzazione ai fini agricoli .Ad ogni modo la superficie coperta dal fabbricato non potrà superare il rapporto di copertura di 1/10 rispetto al lotto dove il fabbricato stesso sarà realizzato. Le aree vincolate a corredo dei fabbricati ad uso agricolo non possono essere utilizzate ai fini del conteggio come superficie disponibile.

#### 6.7.1-Parametri urbanistici

Distanza minima dai confini	=	5,00 m.
Distanza minima fra fabbricati	=	10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

**Tutti gli interventi devono, comunque, essere conformi alla L.R. 64/95,al Regolamento di Attuazione n° 4 del 5 settembre 1997, alla legge 76/95 e alle disposizioni del PTC della provincia di Massa Carrara.**

### 7- Manufatti precari

- Nelle zone agricole , come individuate dal presente R.U.,sono ammessi i manufatti precari di cui all'art. 3 comma 12 L.R. 64/95. Non sono consentiti manufatti in lamiera.
- La disposizione di cui al precedente punto a) non si applica alle zone agricole individuate come "zone boscate" E4.

### 8 - Serre stagionali

- Nelle zone agricole , come individuate dal presente R.U.,sono ammesse le serre con copertura stagionale di cui all'art. 3 comma 13 L.R. 64/95. Non sono consentite coperture in lamiera.
- La disposizione di cui al precedente punto a) non si applica alle zone agricole individuate come "zone boscate" E4.
-

## **9- Agriturismo**

- 1) Le attività di agriturismo sono disciplinate dalla L.R. 76/1994 e modifiche.
- 2) Le attività di agriturismo ammesse sono quelle definite dall'art. 2, comma 2 lettere a),b),c),d) della L.R. 76/1994.
- 3) L'esercizio di tali attività è concesso ai soggetti di cui all'art. 4 della L.R. 76/1994 esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ecc. che devono, comunque, rimanere attività principali.
- 4) Non è concessa la ristrutturazione, ai fini agrituristici, degli annessi agricoli costruiti ai sensi dell'art. 4, secondo comma, della L.R. 10/79 nonché in quelli costruiti ai sensi dell'art. 3 comma 9 e 10 della L.R. 64/95.
- 5) Per gli interventi eseguiti sul patrimonio edilizio esistente ubicato in zona omogenea diversa dalla "A", all'interno della ristrutturazione urbanistica, per un migliore utilizzo, è ammessa una diversa disposizione planivolumetrica della nuova edificazione nel rispetto della volumetria originaria.

### **ART.33 -ZONA PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO "F"**

(corrisponde alla zona F del DM 2-4-1968 n°1444 )

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Destinazioni ammesse :

- **verde pubblico, parchi, istruzione dell'obbligo, attrezzature di interesse collettivo, impianti sportivi, impianti per la captazione dei segnali radiofonici , televisivi e telefonici.**

La zona omogenea si articola nelle sottozone F1-F2-F3-F4-F5-F6 Per tutte vale l'indice di piantumazione di una pianta ad alto fusto ( h = 3,00 m minimo) ogni 20 mq di area libera.

Per gli edifici ad uso abitativo esistenti all'interno delle varie sottozone, con esclusione della F5, viene concesso, una tantum, e per motivi igienico-sanitari un ampliamento pari a 48 mc per ogni unità abitativa fermi restando gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

#### **1- Indici edilizi ed urbanistici.**

##### **1.1-Sottozona F1 zona scolastica**

Zona destinata ai servizi collettivi : istruzione. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Altezza degli edifici	H max =	8,0 m.
Distanza minima tra fabbricati	=	10,00 m
Distanza minima dai confini	=	5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	=	5,00 m
Indice di permeabilità	=	30%

##### **1.2-Sottozona F2 aree sportive**

Zona destinata ad attrezzature e servizi sportivi : campi da calcio, palestre, campi da tennis ecc. Sono ammessi fabbricati strettamente collegati alle attività ( spogliatoi, magazzini ecc) commisurati alle capacità dell'impianto.E' ammesso anche l'esercizio di somministrazione bevande unicamente per gli atleti e gli spettatori e per il periodo delle manifestazioni.

Altezza degli edifici per attrezzature sportive	H max =	13,0 m.
Distanza minima tra fabbricati	=	10,00 m
Distanza minima dai confini	=	5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	=	5,00 m

##### **1.3-Sottozona F3 parco pubblico**

Zona destinata a parco pubblico.L'edificazione è soggetta alla redazione di un Piano urbanistico attuativo a cura dell'Amministrazione comunale. In attesa del Piano urbanistico attuativo è vietato l'abbattimento di alberi senza la preventiva autorizzazione comunale.

#### **1.4-Sottozona F4 RAI**

Zona destinata ad impianti per la captazione dei segnali radiofonici,televisivi e della telefonia mobile. E' ammessa l'installazione di antenne , tralici e fabbricati di piccole dimensioni per l'alloggio di impianti tecnici, per le attività di cui al primo comma. Non sono ammessi edifici con usi diversi dai precedenti.E' ammesso l'intervento diretto.

All'atto della presentazione della domanda devono essere allegati tutti i pareri e/o autorizzazioni di altri Enti competenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

Altezza dei tralici :	sarà valutata singolarmente
Distanza minima tra fabbricati ad uso tecnico	codice civile
Distanza minima dai confini :	= 3,00 m
Distanza minima dai fili stradali	= 3,00 m

Volume edificabile : gli edifici realizzati sono considerati volumi tecnici; comunque possono avere una volumetria massima di 20 mc per ogni intervento e una superficie massima di mq 10,00.

Nel caso di più interventi il comune può chiedere la presentazione di un piano coordinato a cura degli interessati ed imporre la realizzazione di un unico traliccio ed un unico fabbricato.

Per quanto concerne le distanze da fabbricati esistenti e/o di progetto localizzati al di fuori della sottozona F5, valgono le disposizioni del piano di settore vigente.

#### **1.5-Sottozona F5 aree destinate alla L. 113/92**

E' consentita unicamente la messa a dimora di alberi appartenenti ad essenze locali.L'intervento è subordinato alla redazione di un piano predisposto dall'Amministrazione Comunale.La sottozoana è individuata all'interno delle discariche di cui alle sigle MS 30-MS 14- MS 015.

#### **ART. 34 -ZONA TURISTICO RICETTIVA**

*Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature per il turismo e la ricettività.*

Destinazioni ammesse :

- **strutture ricettive per alberghi, residenze turistico-alberghiere, villaggi turistici, campeggi ecc.,attività di R .S .A., ostelli della gioventù.**

Ferma restando per l'Amministrazione comunale la facoltà di disporre Piani attuativi i privati singolarmente o riuniti in consorzio potranno disporre piani urbanistici attuativi convenzionati oppure progetti per singoli interventi.I requisiti delle strutture devono essere conformi alla L.R.42/2000 e al relativo Regolamento di Attuazione.

#### **Ho- ZONA DI SATURAZIONE.**

- 1) Destinazioni d'uso ammesse :
  - a- alberghi,pensioni e simili, residenze turistico-alberghiere, attività di somministrazione cibo e bevande.
- 2) Interventi ammessi sulle strutture esistenti :
  - a- manutenzione ordinaria.
  - b- manutenzione straordinaria.
  - c- restauro e risanamento conservativo.
  - d- ristrutturazione edilizia.
  - e- ampliamenti.
  - f- innalzamento del sottotetto.

- 3) Per la realizzazione di interventi di adeguamento alle normative nazionali e regionali vigenti e per ampliamenti di completamento, per le strutture esistenti, viene concesso, una tantum, un aumento volumetrico non superiore al 30% della volumetria fuori terra e già destinata alla funzione turisticoricettiva.

Altezza degli edifici :	non superiore alla massima esistente.
Distanza minima tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza minima dai confini	= 5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	= 5,00 m
Indice di permeabilità	= 30%

### H1- ZONA DI ESPANSIONE

- 1) Destinazioni d'uso ammesse :
- a-alberghi, pensioni e simili, residenze turistico-alberghiere, strutture alberghiere riconducibili ad appartamenti per vacanza, mono e bilocali, attività di somministrazione cibo e bevande.

2- Interventi ammessi : nuova edificazione.

Indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	2 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Altezza degli edifici	H max	=	8,5 m.
Distanza minima tra fabbricati		=	10,00 m
Distanza minima dai confini		=	5,00 m
Distanza minima dai fili stradali		=	5,00 m
Indice di permeabilità		=	30%

### H2 - MONTE CASTELLARO

- 1) Destinazioni d'uso ammesse:
- a- strutture alberghiere riconducibili ad appartamenti per vacanza, mono e bilocali, attività di somministrazione cibo e bevande.

2- Interventi ammessi : nuova edificazione.

Volumetria massima ammissibile	mc	=	5.000
Posti letto ammessi		≤	40,0
Rapporto di copertura	Rc	=	25%
Altezza massima degli edifici	H max	=	7,5 m.
Distanza minima tra fabbricati		=	10,00 m
Distanza minima dai confini		=	5,00 m
Distanza minima dai fili stradali		=	5,00 m
Indice di permeabilità		=	30%

### H3 RSA -ZONA DI SATURAZIONE

- 1) Destinazioni d'uso ammesse :
- a- per strutture tipo RSA.
- 2- Interventi ammessi sulle strutture esistenti :
- b- manutenzione ordinaria.
- c- manutenzione straordinaria.
- d- restauro e risanamento conservativo.
- e- ristrutturazione edilizia.
- f- ampliamenti.
- g- innalzamento del sottotetto.

- 3) Per la realizzazione di interventi di adeguamento alle normative nazionali e regionali vigenti e per ampliamenti di completamento, per la struttura esistente, viene concesso, una tantum, un aumento volumetrico non superiore a mc 1.000.

Altezza degli edifici :	non superiore alla massima esistente.
Distanza minima tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza minima dai confini	= 5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	= 5,00 m
Indice di permeabilità	= 30%

#### H4 RSA -ZONA DI ESPANSIONE

- 1) Destinazioni d'uso ammesse :
- a- strutture tipo RSA e per servizi connessi ( alloggi per il personale,alloggi per congiunti di pazienti ecc).
- 2- Interventi ammessi : nuova edificazione.

Indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	2 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Altezza degli edifici	H max	=	7,5 m.
Distanza minima tra fabbricati		=	10,00 m
Distanza minima dai confini		=	5,00 m
Distanza minima dai fili stradali		=	5,00 m
Indice di permeabilità		=	30%

#### H5- ZONA DI METTI

- 1) Destinazioni d'uso ammesse :
- a) alberghi, pensioni e simili, con esclusione di R.T.A., attività di somministrazione cibo e bevande.
- 2) Interventi ammessi : nuova edificazione.
- 3) Modalità di attuazione: Piano attuativo (P.A.)

Volume massimo ammissibile	3.000,00 mc
Superficie coperta max	700,00 mq
Altezza degli edifici	H max = 7,5 m.
Distanza minima tra fabbricati	= 10,00 m
Distanza minima dai confini	= 5,00 m
Distanza minima dai fili stradali	= 5,00 m
Indice di permeabilità	= 40%
Lunghezza massima corpi di fabbrica	= 30 mt.

~~Prescrizioni: Edificio compatto, non è inoltre ammessa la copertura piana~~

#### Prescrizioni tipologiche e morfologiche:

- L'impianto planivolumetrico dell'edificio di nuova edificazione dovrà perseguire come primo obiettivo di progetto quello del massimo inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento attraverso il raccordo con i dislivelli e le modellazioni del terreno originati dall'inserimento della nuova strada. Inoltre il progetto dovrà garantire la realizzazione di un edificio di una forma architettonica compatta e contenuta, sia nell'impianto planimetrico che nell'impostazione degli alzati. In particolare i riferimenti morfo - tipologici non devono guardare agli edifici specialistici di tipo turistico ricettivo, ma ai tipi edilizi degli insediamenti rurali che vanno dalle forme elementari dell'occupazione di suolo dalla casa isolata fino al presidio rurale caratterizzante questa parte del territorio montano (casale, cascina, ecc.).
- Sono escluse le coperture piane e anche nel caso di quelle di tipo tradizionale si prediligono le coperture impostate alla massima semplicità che circoscrivano il numero delle falde singole ed escludano l'eccessivo sfalsamento delle linee di gronda.
- Gli aggetti delle coperture devono essere contenuti, denunciando con chiarezza i corpi di fabbrica e le strutture di copertura accessorie, quali pensiline, tettoie e porticati. Tutti questi

- elementi devono essere limitati nel numero e non devono concorrere alla perdita di compattezza della volumetria principale.
- I materiali utilizzati, siano essi relativi alle coperture o alle murature devono fare chiaro riferimento ai tipi tradizionali locali. Pertanto onde evitare un generico e labile riferimento alla casa rurale toscana, si richiede espressamente che negli elaborati di progetto del Piano attuativo figurino un apposito documento costituito da appositi materiali grafici, fotografici e da relazione, denominato "riferimenti architettonici del progetto", in cui deve essere predisposto un apposito abaco dei materiali e degli elementi architettonici di base da impiegare (coperture, solai, intonaci, aperture, infissi, gronde, elementi aggettanti e sporgenti, ecc.) prodotto attraverso la lettura dei tipi storici locali dedotti mediante ausilio di fonti bibliografiche e il rilievo diretto di campagna.
  - Per quanto riguarda gli spazi aperti è necessario riprodurre aree funzionali che abbiano gli stessi riferimenti tipologici richiesti nell'impostazione del progetto dell'edificio soprattutto per quanto concerne la selezione dei materiali, il loro trattamento e la messa in opera. Pertanto per quanto riguarda le pavimentazioni, nel rispetto dei rapporti tra superfici drenanti – semidrenanti ed impermeabili, eventualmente previsti nelle successive misure di mitigazione e compensazione e/o nella relazione geologica, si prescrivono materiali di tipo tradizionale comunemente in uso negli insediamenti storici e nei centri storici (prevalentemente costituiti da elementi in pietra locale), o in alternativa superfici inerbite trattate con griglie di irrigidimento del fondo che producano un effetto di mimesi con le aree agricole circostanti piuttosto accentuato. Analoghe indicazioni prescrittive vengono estese alle parti di esclusiva sede e pertinenza della struttura ricettiva.
  - Per i muri di contenimento, strada e opere a corredo, oltre a quanto eventualmente previsto dalle successive misure di mitigazione e compensazione, si prescrive la necessità di realizzare le strutture fuori terra con materiali lapidei di tipo tradizione fino a produrre una texture che garantisca l'inserimento più adeguato in termini percettivi della nuova infrastruttura viaria (intesa in tutta la sua estensione ed indipendentemente dalle funzioni e proprietà) nel contesto paesaggistico ed ambientale. Inoltre le eventuali opere di contenimento, di movimentazioni di terra e scarpate, di regimazione idraulica, dovranno essere realizzate utilizzando tecniche locali (ciglioni e terrazzamenti in pietra a secco) o in alternativa con elementi e tecnologie dell'ingegneria naturalistica.
  - Nella realizzazione delle opere edilizie le modellazioni del terreno devono essere sempre caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e al massimo utilizzo di superfici inerbite. Le modellazioni del terreno dovranno garantire sempre un inserimento coerente nel quadro paesistico già definito allo stato attuale.

Le prescrizioni di cui alle alinee precedenti assumono come riferimento progettuale, con valore di direttiva per il piano attuativo, le "schede norma progettuali di indirizzo" facenti parte integrante e sostanziale del quadro progettuale della variante al R.U..

All'interno del perimetro del piano attuativo il R.U. definisce (con apposita simbologia grafica) l'ambito delle trasformazioni urbanistico – edilizie (avvero l'ambito spaziale entro cui possono essere realizzati i nuovi edifici) e individua altresì le aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità.

All'interno del perimetro del piano attuativo si individuano inoltre:

a) gli spazi pubblici e/o di suo pubblico da realizzare con il P.A. ed in particolare:

- il parcheggio lungo la viabilità provinciale a nord (da cedere gratuitamente al comune);
- il parcheggio interno all'area di P.A. (privato da convenzionare comunque ad uso pubblico a tempo illimitato);
- la nuova viabilità di accesso all'area (da cedere gratuitamente alla comune).

b) le aree agricole di manutenzione e controllo del paesaggio complementari alla realizzazione della struttura turistico – ricettiva che dovranno essere completamente risistemate e poste a coltura (oliveto).

Gli spazi pubblici sopraindicati sono da considerarsi comprensivi di quelli da realizzare in attuazione delle disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

All'interno delle sopracitate aree agricole di manutenzione e controllo del paesaggio sono inoltre da realizzarsi, anche in concomitanza con gli interventi edilizi in corso (esistente strada di cantiere), percorsi pedonali che garantiscano il collegamento tra strada provinciale (a nord) e strada comunale (a sud), nonché opere di ripristino dei ciglioni e dei terrazzi esistenti con il reimpianto di oliveti.

La realizzazione dell'attrezzatura turistico – ricettiva e delle conseguenti infrastrutture tecnologiche e viarie è subordinata alla contestuale realizzazione, a esclusivo carico (cura e spese) del proponente il P.A. (con esclusione degli oneri per l'allaccio delle utenze delle reti pubbliche che rimangono a carico del comune), delle misure di mitigazione, derivanti dagli esiti delle indagini geologico – tecniche e del quadro conoscitivo, nonché delle misure di compensazione conseguenti alla valutazione integrata. Esse dovranno essere contemplate e disciplinate con apposita convenzione da stipulare (tra proponente e Comune di Podenzana) contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi. In particolare:

#### **A) Misure di mitigazione**

- realizzazione della linea distribuzione dell'energia elettrica. si prevede l'utilizzo della rete aerea esistente e il parziale interrimento, sotto il sedime stradale di nuovo impianto, dalla rete principale con la quale avviene la distribuzione capillare agli edifici;
- realizzazione dell'illuminazione pubblica. Si prevede la posa in opera di elementi illuminanti su palo alti circa mt. 6,00 posti ad una distanza di circa mt. 25,00 l'uno dall'altro lungo la viabilità carrabile; mentre lungo i percorsi pedonali sono previsti elementi illuminanti a terra distanziati ogni 10/12 mt. con approvvigionamento mediante fotovoltaico;
- realizzazione rete telefonica. Si prevede il collegamento alla linea aerea esistente e la realizzazione della rete in cavidotto interrato prevalentemente sotto la sede stradale di progetto;
- realizzazione rete idrica. Si prevede una nuova condotta collegata e allacciata all'acquedotto comunale esistente con specifici erogatori per la manutenzione dei parcheggi pubblici;
- realizzazione rete acque meteoriche. Si prevede una nuova condotta interrata sotto la sede stradale destinata alla raccolta delle acque provenienti da caditoie e più punti per la raccolta, in vasche interrate a tenuta, delle acque meteoriche da riutilizzare a fini irrigui;
- realizzazione rete acque nere. Si prevede una nuova condotta da interrare sotto la sede stradale con tubazioni (in c.l.s), dotate di idonei pozzetti di ispezione e di raccolta a tenuta, da mettere poi in collegamento con l'impianto di depurazione esistente;
- realizzazione nuova viabilità. Si prevede la formazione di un tracciato viario di sezione non inferiore a 5 mt da realizzarsi con pavimentazioni in "terra armata" o pietra locale. Le opere d'arte (zanelle, passaggi, muri di sostegno) dovranno essere interamente rivestiti in pietra locale;
- adozione, per l'edificio di nuova costruzione, di soluzioni tese al contenimento energetico, all'applicazione di sistemi solari attivi e passivi e più in generale identificabili nella progettazione di "architettura bioclimatica", mediate l'applicazione delle specifiche linee guida approvate dalla Regione Toscana

#### **B) Misure di compensazione**

- realizzazione di una viabilità di servizio esterna al P.A. (come indicato nella cartografia dalla variante) che sia funzionale al collegamento con quella interna allo stesso P.A. e che valorizzi anche i tracciati esterni all'area con il contestuale migliore collegamento degli insediamenti residenziali già esistenti, da realizzarsi con materiali e tecnologie analoghi a quelli indicati al precedente punto A;
- adozione di tecnologie a basso impatto per la realizzazione della strada di servizio con adeguate e compatibili modellazioni del terreno in continuità con il sistema dei ciglioni e dei terrazzi;
- realizzazione del parcheggio pubblico a nord e di suo pubblico al centro del P.A. con annessi idonei spazi attrezzati per il godimento degli scorci e delle visuali paesaggistiche;
- realizzazione di una stazione per il conferimento dei rifiuti (debitamente schermata e attrezzata) in loc. Loppiedo che risulti di servizio oltre alle nuove strutture ricettive anche al centro abitato, da porre in relazione ai parcheggi esistenti;
- realizzare e attrezzare la viabilità di progetto di infrastrutture di corredo idonee a garantire la funzionalità pedonale, con attenzione per il mantenimento delle relazioni funzionali con gli insediamenti esistenti;
- ripristino delle aree agricole oggi in abbandono (definite in cartografia di controllo del paesaggio) con inserimento prioritario e messa a coltura di nuove essenze autoctone (oliveto). Attraverso la specifica convenzione, da stipularsi al momento del rilascio del titolo abilitativo, contestualmente alla realizzazione della struttura turistico – ricettiva, dovrà essere garantita dai proponenti il P.A. la diretta e attiva manutenzione e la cura - per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni - delle suddette aree agricole, di cui la struttura ricettiva diventa elemento di presidio per il ripristino paesaggistico e la rimessa a coltura.

- adeguamento e ampliamento del depuratore pubblico esistente ai nuovi carichi insediativi, previsti e prevedibili, posto a valle di Metti e Loppiedo.

## **ART. 35 -VINCOLI**

*Sono le parti del territorio sottoposte a particolari vincoli ( cimiteriali, Autorità di Bacino fiume Magra ecc).*

### **1-Bacino fiume Magra**

Le aree interessate dalle perimetrazioni eseguite dall'Autorità di bacino del fiume Magra per le aree esondabili con tempi di ritorno pari a T=30 e T=200, sono sottoposte alle misure di salvaguardia approvate dall'Autorità di bacino del fiume Magra con deliberazione n°53 del 28.05.1999.

### **2-Cimiteri**

All'interno della perimetrazione è consentita, unicamente, la realizzazione di nuovi edifici o altri manufatti riguardanti la struttura cimiteriale.

Costituiscono deroga i seguenti interventi :

-viabilità e parcheggi pubblici.

-interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, per il patrimonio edilizio esistente non cimiteriale, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a),b),c) e d) del secondo comma dell'art. 4 della LR. 52/99.

### **3-Elettrodotti**

Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione deve essere distanziata in conformità alle vigenti leggi e regolamenti.

## **ART. 36 -AMBITO CORSI D'ACQUA**

Per la tutela dei corsi d'acqua del territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni :

### **Disposizioni ambito A1**

1. Si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b) del comma 2 dell'art. 65 del PIT, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.

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

### **Disposizioni ambito A2**

1. Si applicano agli interventi nell'ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d'acqua (all'allegato n. 4 e n. 5) che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.
2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.
3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4.
4. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:
  - a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, F destinate a parco nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
  - b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione del Sindaco risulti che alla data di entrata in vigore del PIT siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della G.R. n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e D.C.R. 230 del 1994;
  - c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E" o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;
  - d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
  - e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
  - f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della D.C.R. 230 del 1994.
5. Sono soggetti a verifiche e condizionamenti gli interventi di cui al comma 6.
6. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:
  - a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;
  - b) gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;
  - c) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

## Disposizioni ambito B

1. Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito denominato "B" comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (Allegato n.4 e n. 5) che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
2. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.
3. Nell'elenco dei corsi d'acqua (Allegato n. 4 e n. 5) sono evidenziati i corsi d'acqua con ambito B, di particolare rilievo ai fini idraulici.
4. Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.
5. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.
6. Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:
  - a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
  - b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
  - c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.
7. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.
8. Sono esclusi dall'applicazione delle salvaguardie per l'ambito "B" gli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati prima del 6.7.1994, data di entrata in vigore della D.C.R. 230 del 1994.
9. All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati dal 6.7.1994, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il

progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.

10. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

Il R.U. riporta, nella cartografia, l'indicazione dell'ambito A1. Per quanto concerne gli ambiti A2 e B essi devono essere, ove occorra, riportati nelle planimetrie da parte dell'interessato.

#### **ART. 37 – ZONE PERCORSE DAL FUOCO**

- 1) Sono zone in cui non può essere realizzato alcun intervento di nuova edificazione e/o di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) Sono ammessi unicamente interventi di rimboschimento e le normali pratiche agricole oltre alle opere necessarie per motivazioni idrogeologiche

#### **ART. 38– ZONA PER VIABILITA' DI PREVISIONE**

Sono zone destinate alla realizzazione dei nuovi percorsi stradali. Al loro interno sono consentiti i seguenti interventi :

- 1- realizzazione di nuovi tracciati viari;
- 2- interventi legati alle normali pratiche agricole;
- 3- le opere necessarie per motivazioni idrogeologiche
- 4- manutenzione ordinaria di edifici esistenti.
- 5- manutenzione straordinaria di edifici esistenti

Non sono consentiti i seguenti interventi :

- 1-nuova edificazione
- 2-ristrutturazione edilizia
- 3-ristrutturazione urbanistica

#### **ART. 39 – ZONE PER LA PROTEZIONE CIVILE**

- 1) Sono zone dove sono localizzate le attività derivanti dal piano di settore predisposto dall'Amministrazione comunale. All'interno di dette aree sono ammesse solo ed esclusivamente le funzioni indicate e con le modalità previste dal piano di settore. Fino all'acquisizione da parte della pubblica amministrazione sono ammessi interventi agricoli della normale conduzione dei fondi ed attività sportive.

#### **ART. 40 - AREE PER PARCHEGGI**

Sono le aree destinate a parcheggio, sia privato che pubblico, in rapporto alle varie attività previste dal vigente R.E. nelle diverse zone urbanistiche. Fatte salve le norme specifiche indicate all'art. 2 lettera N) le superfici da destinare a parcheggio, sia privato che pubblico, devono essere dimensionate nel seguente modo :

- a) -nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere lasciati appositi spazi per parcheggi di tipo privato non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Ulteriori precisazioni saranno date per le singole zone urbanistiche.
- b) -gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia su area scoperta che in autorimessa.
- c) -nei casi previsti all'interno del presente R.E. per l'impossibilità del reperimento degli spazi richiesti l'operatore può essere autorizzato, dal comune, alla monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

1-RESIDENZA ( sono ricompresi anche gli interventi di cui alla variante art. comma 4, di cui agli art.5 bis e art. 5 ter della L.R.64/95).

- a) -per ogni unità destinata ad abitazione, di nuova costruzione, deve essere previsto un minimo di un posto auto ad uso privato.
- b) -gli eventuali parcheggi di tipo pubblico ( da conteggiare in misura non inferiore ad un posto auto per ogni unità abitativa prevista ) possono essere localizzati anche all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato e comunque in un raggio di percorrenza non superiore a m. 50,00.
- c) Nel caso di Piani Attuativi il parametro minimo di un posto auto pubblico per ogni unità abitativa prevista deve essere mantenuto anche se il conteggio derivante dall'applicazione della norma generale stabilisca una superficie complessiva inferiore.

2-ATTIVITA' COMMERCIALE AL DETTAGLIO DI VICINATO.

- a) -il parcheggio privato deve essere assolto nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.
- b) -sia nel caso di nuova edificazione che di mutazione di destinazione d'uso, devono essere rispettate le superfici previste dalla normativa regionale in materia ( Regolamento regionale n°4 del 26 luglio 1999 e Deliberazione Consiglio regionale n° 137 del 25 maggio 1999) con le limitazioni previste dal piano comunale di settore.All'interno dei centri abitati e limitatamente al solo caso di mutamento della destinazione d'uso, nel caso di impossibilità di reperimento delle aree necessarie, l'Amministrazione comunale ne può richiedere la relativa monetizzazione.

3-ATTIVITA' COMMERCIALE CON SUPERFICIE MAGGIORE DI QUELLA DI VICINATO .

- a) -il parcheggio privato deve essere assolto nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.
- b) -sia nel caso di nuova edificazione che di mutazione di destinazione d'uso, devono essere rispettate integralmente le superfici previste dalla normativa regionale in materia ( Regolamento regionale n°4 del 26 luglio 1999 e Deliberazione Consiglio regionale n°137 del 25 maggio 1999) con le limitazioni previste dal piano comunale di settore.

4-ATTIVITA' DIREZIONALE.

- a) -il parcheggio privato deve essere assolto nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.
- b) -il parcheggio di tipo pubblico è stabilito nella misura di mq. 40 per ogni 100 mq di SUA destinata all'attività.

5-ATTIVITA' DI PUBBLICI ESERCIZI ( BAR-RISTORANTI ECC)

- a) -il parcheggio privato deve essere assolto nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.
- b) -il parcheggio a servizio della struttura è stabilito nella misura di mq. 40 per ogni 100 mq di SUA destinata all'attività. Esso può essere localizzato anche in area di pertinenza sita ad una distanza non maggiore di m. 50. Deve essere previsto, anche un posto auto per lo scarico e carico merci.

6-ATTIVITA' RICETTIVE-ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE ( con esclusione dei campeggi e villaggi turistici ) COME DEFINITE DALLA L.R. 42/2000.

- a) -il parcheggio privato deve essere assolto nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.
- b) -lo spazio a parcheggio a servizio della struttura deve essere dimensionato in ragione di un minimo di un posto auto per ogni camera. Esso può essere localizzato anche in area di pertinenza sita ad una distanza non maggiore di m. 50.

#### 7-ATTIVITA' ARTIGIANALI.

- a) -il parcheggio di tipo privato deve essere dimensionato in ragione di un minimo di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata all'attività.
- b) -il parcheggio di tipo pubblico deve essere dimensionato in ragione di un minimo di mq. 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata all'attività. Esso può essere localizzato anche in area di pertinenza sita ad una distanza non maggiore di m. 50. In caso di Piano Urbanistico Attuativo le superfici di parcheggio di tipo pubblico derivanti dall'insediamento possono essere accorpate in aree poste a distanza superiore di m. 50.

8-ATTIVITA' AGRICOLE ( residenza dei soggetti con i requisiti di legge, edifici produttivi, annessi agricoli ).

- a) -deve essere dimensionato il solo parcheggio ad uso privato nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.
- b) -la normativa non si applica agli annessi agricoli con volumetria massima non superiore a m3. 80.

#### ART. 41 - ZONA PER DISCARICA.

Sono le aree di cui all'art. 18 delle "Norme di Attuazione " del PS e sono distinte dalle sigle:

MS30 che identifica la discarica in località Pagliadiccio, Montedivalli.

MS14 che identifica la discarica in località Madonna della Neve, Podenzana.

MS015 che identifica la discarica denominata "Costa del Carino", Montedivalli.

- a) L'area MS30 deve essere sottoposta a bonifica. Su di essa viene individuata una zona sportiva pubblica con attrezzature a cielo libero( campo da calcio, tennis ecc) con esclusione di palestre o altri locali in cui poter esercitare discipline al coperto. Sono ammessi locali ad uso spogliatoi e magazzini. E' ammesso anche l'esercizio di somministrazione bevande unicamente per gli atleti e gli spettatori e per il periodo delle manifestazioni. Ogni intervento, però, è subordinato alla certificazione, da parte degli Enti competenti, dell'avvenuta bonifica. E' ammesso l'intervento per la legge 113/92.
- b) L'area MS14 deve essere sottoposta ad intervento di ripristino ambientale da eseguirsi con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. L'utilizzo ammesso è ai soli fini naturalistici e per la legge 113/92.
- c) L'area MS015 può essere utilizzata, unicamente, ai fini naturalistici e per la legge 113/92.

#### ART. 42 - AREA ARCHEOLOGICA.

- a) Sono ammessi fabbricati unicamente in dipendenza della caratteristica specifica assegnata all'area. I parametri urbanistici- edilizi saranno stabiliti con apposito atto di consiglio comunale al momento dell'intervento.
- b) E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di fabbricato ad uso precario anche in applicazione della L.R. 65/94.
- c) E' vietato il mutamento delle tipologie colturali esistenti se non espressamente richiesto dalle competenti autorità archeologiche del settore.
- d) E' vietata la realizzazione di nuovi tracciati stradali e l'alterazione degli esistenti.
- e) Attività di scavo devono essere preventivamente autorizzate dalle autorità archeologiche del settore.
- f) Sono ammesse le azioni inerenti le normali attività colturali proprie della zona.

#### ART. 43 – CONTEGGIO DELLA VOLUMETRIA.

1-All'interno di ogni singola UTOE la volumetria derivante dagli interventi edilizi eseguiti sul patrimonio edilizio esistente devono essere così considerate :

- a) nel caso di intervento su edificio già abitato l'eventuale volumetria in aumento non sarà considerata nel monte volume totale se l'edificio è unifamiliare e l'ampliamento è inferiore o uguale al 20% della volumetria esistente e purchè non siano create altre unità immobiliari.
- b) nel caso l'edificio sia disabitato tutta la volumetria, compresi gli eventuali ampliamenti, saranno conteggiati nel monte volume "Recupero ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente" indicato in ogni singolo UTOE.
- c) ne volumetrie di cui agli interventi di recupero eseguiti con L.R. 64/95 e con la variante di cui all'art.1 comma 4, saranno conteggiate nel " Sistema funzionale agricolo-ambientale" di competenza.

2- Nel caso di zone per insediamenti residenziali classificate B0 ,C2 soggetta ad intervento singolo,C3 soggetta ad intervento singolo, fra di loro confinanti , è consentito lo spostamento della volumetria della zona B0 all'interno delle sottozone C2 e C3 citate. La volumetria derivante dalla sottozona B0 sarà sottoposta alle norme della sottozona C2 o C3 di appartenenza con esclusione dell'Indice Fondiario e del Rapporto di copertura e sarà conteggiata come nuova volumetria. La superficie classificata come "B0" rimane vincolata alla volumetria espressa e non può più essere utilizzata ai fini edificatori.

#### **ART. 44 – CONCESSIONI O ALTRI TITOLI EDILIZI RILASCIATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.**

Le concessioni e/o altri titoli edilizi rilasciati prima della data di adozione del presente R.U. conservano la loro validità-e fino alla loro scadenza- se sono iniziati i lavori in essi contemplati. In caso di mancato inizio dei lavori decade la loro validità.

#### **ART. 45 – CERTIFICAZIONI DEI GESTORI DEI SERVIZI.**

Tutti gli interventi di nuova edificazione,di ristrutturazione e/o ampliamento che diano origine a nuove unità immobiliari con aumento del carico urbanistico, devono essere corredate della certificazione, circa la sostenibilità dell'intervento, dei gestori dei servizi acquedotto, fognatura e smaltimento dei rifiuti.

