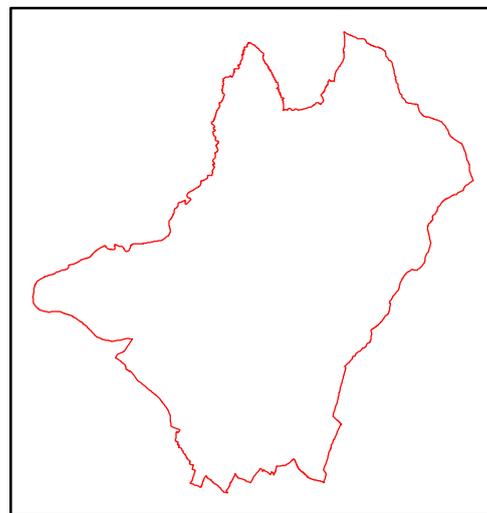


# Regolamento urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55 - L.R.T. 65/2014, art. 231

## NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE aggiornate al 31/12/2022



Aggiornamento a cura di: arch. Maria Luisa Sogli

## ELABORATO 12



### COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

#### SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

#### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

#### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

#### UFFICIO DI PIANO E COLLABORAZIONE AL PROGETTO

Arch. Ilaria Calabresi  
Arch. Maria Luisa Sogli

#### COLLABORATRICE DELL'UFFICIO DI PIANO PER INDAGINI SUL P.E.E.:

arch. Silvia Alberti Alberti

#### GRUPPO DI PROGETTO ESTERNO

#### PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

#### CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi  
Arch. Michela Chiti  
Arch. Silvia Cusmano

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chiti

#### ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,  
IDRAULICA E SISMICA,  
MICROZONAZIONE SISMICA  
PROGEO associati

#### STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini

## INDICE

<b>TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....</b>	<b>6</b>
Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento urbanistico .....	6
Art. 1.    Contenuti del Regolamento urbanistico.....	6
Art. 2.    Disciplina del dimensionamento.....	9
Art. 3.    Articolazione del Regolamento urbanistico.....	9
Capo II - Disposizioni relative agli assetti insediativi.....	11
Art. 4.    Individuazione delle destinazioni d’uso.....	11
Art. 5.    Parametri urbanistici ed edilizi .....	11
Art. 6.    Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	11
Art. 7.    Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione .....	13
Art. 8.    Distanze minime dei fabbricati dai confini .....	15
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>16</b>
Capo I - Modalità di attuazione .....	16
Art. 9.    Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari convenzionati .....	16
Art. 10.   Piani attuativi.....	19
Art. 11.   Interventi convenzionati con Progetto unitario.....	20
Art. 12.   Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d’obbligo .....	20
Art.12 bis Monetizzazione di standard in caso di comprovata impossibilità di reperimento.....	21
Capo II – Edilizia residenziale sociale .....	23
Art. 13.   Edilizia residenziale sociale – E.R.S.....	23
Capo III - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio.....	23
Art. 14.   Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica .....	23
Art. 15.   Ristrutturazione edilizia.....	24
Art. 16.   Addizioni volumetriche .....	26
Art. 17.   Interventi pertinenziali.....	26
Art. 18.   Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito della Ristrutturazione edilizia.....	26
Art. 19.   Sostituzione edilizia.....	27
Capo IV - Disposizioni particolari .....	27
Art. 20.   Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza .....	27
Art. 21.   Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo.....	27
Art. 22.   Ricostruzione di edifici diruti .....	28
Art. 23.   Ambiti di riqualificazione insediativa .....	28
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI .....</b>	<b>31</b>
Art. 23 bis    Contenuti e finalità .....	31

Art. 24.	Aree naturali di pregio .....	31
Art. 25.	Emergenze geologiche .....	33
Art. 26.	Aree boscate.....	33
Art. 27.	Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate .....	35
Art. 28.	Reticolo idrografico e vegetazione ripariale ed opere di difesa idraulica.....	36
Art. 29.	Patrimonio edilizio esistente di matrice storica.....	39
Art. 30.	Aree di tutela paesistica .....	41
Art. 31.	Pertinenze di edifici monumentali e centri storici minori .....	43
Art. 32.	Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali .....	45
Art. 33.	Parchi e giardini privati.....	46
Art. 34.	Verde di rispetto ambientale e paesaggistico.....	46
Art. 35.	Aree con sistemazioni agrarie storiche (aree terrazzate e ciglionate) .....	47
Art. 36.	Tessitura agraria .....	48
Art. 37.	Viabilità di valore storico e/o escursionistico .....	49
Art. 38.	Tratti di percorsi panoramici .....	50
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI.....</b>		<b>52</b>
Capo I – Disposizioni generali.....		52
Art. 39.	Aree urbane.....	52
Capo II – Tessuti urbani.....		53
Art. 40.	Tessuto antico del capoluogo .....	53
Art. 41.	Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici.....	56
Art. 42.	Tessuti postbellici e Tessuti unitari interni ai tessuti postbellici .....	58
Art. 43.	Tessuti unitari .....	59
Art. 44.	Tessuti consolidati .....	60
Art. 44 bis -	Tessuti residenziali di completamento .....	61
Art. 45.	Tessuti di margine.....	63
Art. 46.	Lotti interstiziali e di completamento dei margini .....	64
Art. 47.	Tessuti produttivi o commerciali .....	67
Art. 47 bis	Tessuti produttivi o commerciali di completamento.....	69
Art. 48.	Verde privato vincolato e verde privato vincolato di valore ambientale.....	75
Art. 49.	Orti sociali.....	76
<b>TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>		<b>77</b>
Capo I – Disposizioni generali.....		77
Art. 50.	Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità .....	77
Art. 51.	Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. Lgs. 42/04 .....	79

Art. 52. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale.....	81
Art. 53. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso .	83
Art. 54. Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro	84
Art. 55. Edifici ricompresi nella Classe 5 — Edifici o complessi di valore architettonico nullo ma in contesti pianificati	84
Art. 56. Edifici ricompresi nella Classe 6 — Edifici o complessi di valore architettonico nullo.....	85
Art. 57. Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici o complessi in contrasto con il tessuto antico soggetti a demolizione e trasferimento della s.u.l.....	85
Art. 57 bis - Tabella riassuntiva della disciplina del patrimonio edilizio esistente .....	86
<b>TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE .....</b>	<b>90</b>
Capo I – Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune .....	90
Art. 58. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) .....	90
Art. 59. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.....	92
<b>TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI .....</b>	<b>93</b>
Art. 60. Usi specialistici - Impianti di recupero rifiuti in area extraurbana e discarica bonificata di Campezzone .....	93
Art. 61. Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva alberghiera .....	93
<b>TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI .....</b>	<b>95</b>
Art. 62. Aree “TR” / Trasformazione degli assetti insediativi .....	95
Art. 63. Aree “RQ” / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali.....	98
<b>TITOLO IX – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....</b>	<b>101</b>
Art. 64. Disposizioni generali .....	101
Art. 65. Disposizioni generali per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche .....	101
Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi per la mobilità .....	102
Art. 66. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori .....	102
Art. 67. Piste ciclabili .....	103
Art. 68. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.....	104
Art. 69. Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	104
Capo II - Reti e infrastrutture tecnologiche .....	105
Art. 70. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia elettrica.....	105
Art. 71. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili .....	105
<b>TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>108</b>
Capo I - Disposizioni generali.....	108
Art. 72. Il territorio rurale e le sue articolazioni .....	108
Art. 73. Attività integrative .....	110
Capo II – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE .....	110
Art. 74. Aree ad esclusiva funzione agricola .....	110
Art. 75. Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario .....	111

Art. 76.	Parco agricolo .....	111
Art. 77.	Coltivi del frazionamento periurbano dell'Utoe 01.....	112
Art. 78.	Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio .....	112
Art. 79.	Aree a prevalente funzione agricola .....	113
Art. 80.	Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C. ....	114
Art. 81.	Coltivi collinari .....	115
Art. 82.	Ambito di reperimento ANPIL dell'Alpe della Luna.....	115
Art. 83.	Aree per attività sportivo-ricreative.....	116
Art. 84.	Bonifiche agrarie.....	118
Art. 84 bis –	Aree estrattive.....	118
CAPO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO .....		124
<b>SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO .....</b>		<b>124</b>
Art. 85.	Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	124
Art. 86.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	125
Art. 87.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale	128
Art. 88.	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale .....	128
Art. 89.	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. ....	132
Art. 90.	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	134
Art. 91.	Programma aziendale con valore di piano attuativo .....	136
Art. 92.	Superfici fondiarie minime .....	137
<b>SEZIONE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO .....</b>		<b>140</b>
Art. 93.	Trasformazioni delle nelle aree di pertinenza degli edifici .....	140
Art. 94.	Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	140
Art. 95.	Box per il ricovero amatoriale di equini .....	142
Art. 96.	Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani .....	143
Art. 97.	Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini.....	144
Art. 98.	Rifugi per squadre di caccia.....	145
Art. 99.	Recinzioni .....	146
Art. 100.	Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici.....	147
Art. 101.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola .....	148
<b>SEZIONE III- MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI .....</b>		<b>151</b>
Art. 102.	Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.	151
Art. 103.	Interventi di sistemazione ambientale legati a deruralizzazioni .....	153

<b>TITOLO XI - DISCIPLINA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>155</b>
Art. 104. Ambito di applicazione.....	155
Art. 105. Aria.....	155
Art. 106. Acqua .....	155
Art. 107. Suolo e sottosuolo .....	156
Art. 108. Paesaggio, beni architettonici e ambientali.....	156
Art. 109. Energia .....	156
Art. 110. Rifiuti.....	157
<b>TITOLO XII - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....</b>	<b>158</b>
Art. 111. Uso delle risorse naturali.....	158
Art. 112. Aree rurali.....	158
Art. 113. Tutela dell'integrità fisica del territorio (Disposizioni Generali) .....	159
Art. 114. Interventi sul suolo e sottosuolo .....	159
Art. 115. Fattibilità degli interventi (Disposizioni Generali).....	162
Art. 116. Fattibilità Geologica .....	170
Art. 117. Fattibilità Idraulica .....	171
Art. 118. Fattibilità Sismica.....	173
Art. 119. Conformità con il PAI ed il PGRA dell'Autorità di bacino del fiume Tevere .....	173
Art. 120. Tutela dei 10 m dai corsi d'acqua di cui alla L.R.T. 60/2013 e ss.mm.ii.....	174
<b>TITOLO XIII - NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>174</b>
Art. 121 Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente .....	174
<b>TITOLO XIV - SALVAGUARDIE E NORME FINALI .....</b>	<b>176</b>
Art. 122 Edifici privi di scheda – disciplina e procedimento di classificazione.....	176
<b>TITOLO XV - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>176</b>
Capo I – Perequazione .....	176
Art. 123 Aree soggette a perequazione urbanistica.....	176
Art. 124 Parametri perequativi per le aree TR.....	177
<b>ALLEGATO A.....</b>	<b>180</b>
<b>allegato B – Dimensionamento del R.U.....</b>	<b>192</b>

## TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

### CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1. Contenuti del Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico (di seguito R.U.) definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano strutturale (di seguito P.S.) e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Il Regolamento urbanistico contiene:
  - a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
    - 1) il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
    - 2) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato;
    - 3) l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
    - 4) le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
    - 5) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
    - 6) l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
    - 7) la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
  - b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
    - 1) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
    - 2) le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
    - 3) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani attuativi o Progetti unitari;
    - 4) il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate;
    - 5) la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione, e/o recupero, e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
    - 6) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
    - 7) le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;

- 8) i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

3. Il Regolamento urbanistico contiene altresì:

- a. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
- b. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano strutturale;
- c. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano strutturale;
- d. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
- e. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
- f. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.

4. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

5. Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico, sono state apportate - in applicazione delle Norme di P.S. - parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano strutturale, al fine di rettificare imprecisioni di carattere non sostanziale. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano strutturale.

6. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

**Elaborati urbanistici:**

– Elaborato 01aN - Invarianti strutturali - Quadrante nord -	scala 1:10.000
– Elaborato 01aS - Invarianti strutturali - Quadrante sud -	scala 1:10.000
– Elaborato 01aCS - Invarianti strutturali - Centro storico -	scala 1:2.000
– Elaborato 01bN – Carta dei vincoli - Quadrante nord -	scala 1:10.000
– Elaborato 01bS - Carta dei vincoli - Quadrante sud -	scala 1:10.000
– Elaborato 02 - Quadro conoscitivo - Centro storico -	scala 1:500
– Elaborato 03N - Disciplina del territorio rurale - Quadrante nord -	scala 1:10.000
– Elaborato 03S - Disciplina del territorio rurale - Quadrante sud -	scala 1:10.000
– Elaborato 04a - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro ovest -	scala 1:2.000
– Elaborato 04b - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro centro -	scala 1:2.000
– Elaborato 04c - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro est -	scala 1:2.000
– Elaborato 04d - Disciplina del territorio urbanizzato - Santafiora -	scala 1:2.000
– Elaborato 04e - Disciplina del territorio urbanizzato - Centri minori -	scala 1:2.000

- Elaborato 05 – Integrazioni al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente:
    - 05a Schedatura delle aree industriali
  - Elaborato 06a - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro est - scala 1:2.000
  - Elaborato 06b - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro centro - scala 1:2.000
  - Elaborato 06c - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro ovest - scala 1:2.000
  - Elaborato 06d - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Santafiora - scala 1:2.000
  - Elaborato 06e - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Centri minori - scala 1:2.000
  - Elaborato 06g N - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Territorio rurale: localizzazione degli edifici schedati - Quadrante nord - scala 1:10.000
  - Elaborato 06g S - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Territorio rurale: localizzazione degli edifici schedati - Quadrante sud - scala 1:10.000
  - Elaborato 06h - Classificazione del patrimonio edilizio esistente –Schede degli edifici individuati negli elaborati 06gN e 06gS, degli edifici relativi ai centri storici minori e delle ville ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati.
  - Elaborato 07aN - Sistemi infrastrutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000
  - Elaborato 07aS - Sistemi infrastrutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000
  - Elaborato 07bN - Sistemi infrastrutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000
  - Elaborato 07bS - Sistemi infrastrutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000
  - Elaborato 08 - Scenario progettuale del centro storico - scala 1:500
  - Elaborato 09 - Scenario progettuale del territorio - scala 1:15.000 a
  - Elaborato 10 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS (scala 1:2.000/1:1.000) relative alle:
    - Aree TR trasformazione degli assetti insediativi
    - Aree TRpr trasformazione degli assetti insediativi produttivi
    - Aree RQ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
  - Elaborato 11 - Relazione
  - Elaborato 12 - Norme tecniche per l'attuazione
  - Elaborato 13 - VAS - Rapporto ambientale
  - Elaborato 14 - VAS - Relazione di sintesi non tecnica
  - Elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti - R.I.R."
  - Elaborato 15 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Indagini geologico- tecniche ed idrauliche di supporto al R.U.:
- Relazione idraulica
  - Relazione geologica di fattibilità con allegate schede
  - Elaborato F04a - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro ovest scala 1:2.000
  - Elaborato F04b - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro centro scala 1:2.000

- Elaborato F04c - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro est scala 1:2.000
- Elaborato F04d - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Santaflora scala 1:2.000
- Elaborato F04e - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Centri minori scala 1:2.000

## **Art. 2. Disciplina del dimensionamento**

1. Il dimensionamento del presente R.U. per le singole destinazioni d'uso è contenuto nelle tabelle allegate alle presenti norme.
2. In ottemperanza alla disciplina sul dimensionamento contenuta nel P.S. assumono rilevanza ai fini del prelievo:
  - a. interventi di nuova edificazione contenuti nelle schede delle aree TR e TRpr;
  - b. ulteriori interventi di nuova edificazione ancorché soggetti a titolo abilitativo diretto;
  - c. interventi di riqualificazione contenuti nelle schede delle aree RQ, ove comportanti mutamento della pregressa destinazione d'uso;
  - d. interventi comportanti mutamento in residenziale della pregressa destinazione d'uso agricola, secondo la disciplina di cui al successivo Titolo X, nel rispetto della tabella allegata.
3. Non assumono rilevanza ai fini del prelievo:
  - a. gli interventi di addizione ancorché comportanti l'aumento del numero delle unità immobiliari;
  - b. interventi di riqualificazione dei tessuti non ricomprese all'interno dei perimetri delle aree RQ o le quote di dimensionamento delle aree RQ aggiuntive rispetto alle S.U.L. esistenti;
  - c. interventi di nuova edificazione non ricomprese all'interno dei perimetri delle aree TR e TRpr, costituite da lotti ineditati di completamento, confermati dal presente R.U., ricompresi in Piani attuativi in fase di avanzata realizzazione, in quanto già computati nella quantificazione dei dimensionamenti esistenti di Piano strutturale.
4. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale. Secondo tale criterio ai fini della verifica di disponibilità del prelievo assume rilevanza la data di proposizione del Piano attuativo, dell'istanza di permesso di costruire ovvero della SCIA, completa degli elaborati prescritti. Non assumono rilevanza ai fini della prevenzione le istanze di Piano attuativo, permesso di costruire, ovvero SCIA proposte anteriormente alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione del presente Regolamento.

## **Art. 3. Articolazione del Regolamento urbanistico**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, ed alla luce dei contenuti statuari e strategici del Piano strutturale, negli elaborati 03N, 03S, 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:
  - a. "territorio urbanizzato", ovvero il perimetro aggiornato dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;
  - b. "territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.
2. Il perimetro dei centri abitati di cui al comma 1 lett. a) si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

3. Il territorio rurale è costituito prevalentemente dalle "Aree a prevalente funzione agricola" e da "Aree a esclusiva funzione agricola".
4. Completano le previsioni del Regolamento urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:
- la disciplina delle invariati strutturali, in applicazione dei contenuti statutari del Piano strutturale;
  - la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - le disposizioni finali e transitorie.
5. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A'	Tessuto antico, Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici, Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali RQ 01, RQ 04, RQ 12, RQ 15, RQ 16*, RQ 17*, RQ20, RQ 27*, RQ33, RQ34, RQ41
Zona omogenea 'B'	Tessuti postbellici, Tessuto consolidati, Tessuti unitari, lotti interstiziali e di completamento dei margini, Aree "TR / Trasformazione degli assetti insediativi, TR17, TR21*, TR33*, TR35, TR36, TR38, TR39, TR41, Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", RQ 02**, RQ 03**, RQ 06, RQ 07, RQ 08*, RQ 09*, RQ10, RQ 11**, RQ 13**, RQ 18**, RQ 19, RQ 21*, RQ 24, RQ 25, RQ 26*, RQ 28, RQ 29, RQ 30, RQ 32, RQ 35, RQ36, RQ37, RQ39, RQ40, RQ 42, RQ44, RQ46, RQ48, RQ49, RQ50, RQ54 le aree interessate da Piani attuativi convenzionati con destinazione residenziale o mista attuati in tutto o in parte.
Zona omogenea 'C'	Tessuti di margine, Aree "TR / Trasformazione degli assetti insediativi", TR01*, TR 02*, TR 03*, TR 04, TR 05, TR 06, TR 07**, TR08**, TR 09, TR 10, TR11, TR 12, TR 13, TR 16, TR 18**, TR 19, TR 20, TR 22*, TR 24**, TR 25, TR 26, TR 27a, TR27b , TR 28, TR 29, TR 30**, TR40, TR42, TR43, TR44*, TR45, Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" RQ05, RQ14*, RQ 22.
Zona omogenea 'D'	Tessuti produttivi e/o commerciali, Aree "TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi", Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" RQ47, RQ52.
Zona omogenea 'E'	Territorio rurale, pertinenze di edifici rurali storici, pertinenze di edifici monumentali, Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" RQ 23, RQ43, RQ45, RQ51, RQ53
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale, ambiti di riqualificazione insediativa, Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" RQ31, RQ38, Aree "TR / Trasformazione degli assetti insediativi" TR14, TR15, TR23, TR31**, TR32.
Verde privato	Verde privato vincolato

6. Ogni adeguamento degli elaborati del Quadro conoscitivo dovuti a studi e analisi più approfonditi che evidenzino la sussistenza di meri errori materiali è compiuto con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

## **CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI**

### **Art. 4. Individuazione delle destinazioni d'uso**

1. Ai fini del presente Regolamento urbanistico si individuano le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenziale;
  - b. commerciale di vicinato e pubblici esercizi;
  - c. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
  - d. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. b) ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c);
  - e. commerciale grande distribuzione;
  - f. turistico - ricettiva;
  - g. artigianale di vicinato inteso come attività produttive o di servizio non moleste e compatibili con la residenza;
  - h. direzionale e terziario;
  - i. agricolo, comprensivo: dei manufatti destinati all'agricoltura e comunque strumentali alla conduzione del fondo; della residenza agricola; delle strutture per agriturismo.
2. Fatto salvo quanto previsto per i volumi secondari di cui alla lett. i) del precedente comma 1, i locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso della unità principale.
3. Salva diversa specificazione contenuta nel Titolo IV, il dimensionamento attribuito alle diverse funzioni è da intendersi riferito alla destinazione d'uso nel suo insieme, comprensiva anche delle sottocategorie secondo il principio della assimilazione funzionale.
4. Ai soli fini del prelievo dalle quantità massime stabilite nel P.S., assumono rilevanza ai fini del dimensionamento residenziale anche le seguenti destinazioni:
  - a. commercio di vicinato;
  - b. artigianale di vicinato;
  - c. unità con destinazione direzionale e terziaria ricomprese in manufatti aventi prevalente destinazione residenziale.
5. Il mutamento della destinazione d'uso senza opere è consentito quando l'immobile, sia già in possesso dei requisiti di abitabilità e/o agibilità richiesti per la nuova funzione.
6. Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere, è ammesso solo se contestuale al reperimento degli standard urbanistici e/o degli spazi di relazione ove prescritti dalla presente disciplina e dalle vigenti leggi.

### **Art. 5. Parametri urbanistici ed edilizi**

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento urbanistico si assumono le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel Regolamento 64/R/2013 da recepire nel nuovo Regolamento edilizio comunale.

### **Art. 6. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;

- ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia;
  - ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3;
  - ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
  - ogni altro intervento che preveda l'incremento del carico urbanistico.
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 16 e 17 deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di adozione del titolo abilitativo originario.
3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui agli artt. 16 e 17 dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo.
4. All'interno dei tessuti produttivi di cui al Titolo IV Capo II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;
  - incremento del numero di unità immobiliari;
  - ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;
  - modifica della destinazione d'uso.
5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
- residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente a mutamento della destinazione d'uso e frazionamento. L'area di parcheggio può essere ricavata nel piano interrato secondo le prescrizioni del vigente Regolamento edilizio; quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentito reperire l'area di parcheggio nel resede del fabbricato.
  - produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul);
  - commerciale e artigianale di vicinato: 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq . Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 7;
  - commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione : 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 7;
  - attività direzionali e terziario: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei 'tessuto antico' di cui all'art. 41 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
  - attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi e al commerciale ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

6. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.
7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
9. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
10. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
  - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
  - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
  - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.
11. Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.
12. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:
  - per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
  - per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree di Riqualficazione di cui agli artt. 62 e 63. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano attuativo o del Progetto unitario convenzionato.
13. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
14. Nel tessuto antico del capoluogo e nei tessuti storici minori per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta stanziale. Nei tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente produttivi nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree private diverse purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

#### **Art. 7. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;

- qualunque intervento che comporti aumento del carico urbanistico.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
    - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
    - ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.
  3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
    - i pubblici esercizi;
    - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.
  4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 6 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
    - delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
    - della superficie di vendita (Sv).
  5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
  6. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
  7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
  8. Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
    - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
    - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
    - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.
  9. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
  10. Nel tessuto antico per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
  11. Nei tessuti consolidati ed in quelli produttivi o commerciali nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
  12. Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli spazi per la sosta di relazione devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza

idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso: Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

13. Nel caso di nuova apertura in immobile con destinazione d'uso già commerciale, non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
14. Nei rimanenti tessuti qualunque sia la tipologia di intervento la verifica dei parcheggi per la sosta di relazione è sempre richiesta e gli spazi di parcheggio, devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici e dell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

#### **Art. 8. Distanze minime dei fabbricati dai confini**

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.
2. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 1 nei seguenti casi:
  - all'interno del "tessuto antico" e dei "tessuti storici minori", per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
  - negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
  - nelle parti degli insediamenti diverse dal "tessuto antico" e dai "tessuti storici minori", purché tra i confinanti sia sottoscritta una apposita convenzione per atto pubblico;
  - nel caso di costruzione in aderenza ad un edificio esistente.
3. Sono comunque fatti salvi, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, eventuali allineamenti obbligatori prescritti dagli elaborati di R.U..

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

#### **Art. 9. Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari convenzionati**

1. Le previsioni del Regolamento urbanistico si attuano mediante:
  - attività edilizia libera, quali definite all'art. 80 della l.r. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche;
  - interventi urbanistico-edilizi diretti, con permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività. In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
  - Programma agricolo pluriennale di miglioramento agricolo ambientali (P.A.P.M.A.A.), con valore o meno di Piano attuativo, come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
  - intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto unitario, nei casi in cui si assuma lo schema progettuale, ove previsto, di cui agli elaborati delle schede normative e di indirizzo progettuale e comunque previa verifica delle esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
  - Piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme.
2. La realizzazione delle previsioni riferite ai seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio è subordinata alla previa approvazione di Piani attuativi o di Progetti unitari o rilascio titolo abilitativo diretto con eventuale atto d'obbligo - secondo quanto disposto dalle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato 10 – "Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree: aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali":

#### **AREE DI TRASFORMAZIONE - TR**

TR01 Via Dante Alighieri;

TR02 Villa Nomi;

TR03\* San Casciano;

TR04 San Casciano;

TR05 Via Capitini;

TR06 Via della Montagna

TR07\*\* Madonna della Legna 2

TR08\*\* Madonna della Legna 1

TR09 La Valentina

TR10 Via Boccaccio

TR11 Viale Osimo

TR12 Est Fortezza

TR13 Via Campo Sportivo

TR14 Palazzetto

TR15 Truck Center  
TR16 Via Saragat  
TR17 San Gallo  
TR18\*\* San Gallo  
TR19 Le Forche  
TR21\* Via Scarpetti  
TR22\* Bruci  
TR23\* Avio Albergo  
TR24\*\* Gagnano  
TR26 Pocaia  
TR27 a Via Alienati  
TR27 b Via Alienati  
TR28 Via dei Tarlati  
TR29 Via Casa Prato  
TR30\*\* Il Trebbio  
TR31\*\* Aviosuperficie  
TR32 Ponte sul Fiume Tevere  
TR33 Via Macchiavelli (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
TR35 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
TR36 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
TR37 Montagna

#### **AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - TRpr**

TRpr02\*\* Calabresi  
TRpr03\*\* Senese – Buitoni  
TRpr04 Ex-Buitoni  
TRpr 06 Palazzolo  
TRpr07\*\* Ciapanella  
TRpr08\* Calabresi  
TRpr09 Via Senese aretina (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

#### **AREE DI RIQUALIFICAZIONE - RQ**

RQ01 Cappuccini  
RQ02\*\* Via Fontesecca (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ03\*\* Don Ivano Ricci (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ04 Molino della Caduta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ05 Trieste

RQ06 Via dei Visconti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ07 Via dei Lorena

RQ08\* Piazza della Repubblica

RQ09 Via di Violino (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ10 Via di Violino (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ11\* Viale Vittorio Veneto

RQ12 Via Santa Caterina (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ13\*\* Viale Volta

RQ14\* Santucce

RQ15 Fortezza (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ16\* Contratto di Quartiere (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ17\* Contratto di Quartiere (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ18\*\* Viale Pacinotti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ19 Viale Pacinotti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ20 Viale Pacinotti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ 21\*\* Porta Romana (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ22 Palazzolo

RQ23 Villa di Gricignano

RQ24 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ25 Lorena

RQ26\*\*Viale Francini (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ27\*Via dei Montefeltro (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ28 Filosofi

RQ29 Brunelleschi

RQ30 S. Pietro in Villa

RQ31 Stazione

RQ32 Viale Osimo (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ33 Via dei Montefeltro (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ34 Palazzo Collacchioni (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ35 Viale Vittorio Veneto (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ36 Via dei Malatesta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ37 Gragnano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ38 Via Barsanti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ39 Via dei Malatesta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ40 Via dei Malatesta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ41 Piazza Gramsci (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ42 Fonte del Tesoro  
RQ43 Trebbio

Le aree TR, TRpr, e le aree RQ, sono soggette a Piano attuativo o a Progetto unitario o a intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo, e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000; la relativa disciplina è contenuta nelle 'Schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato 10 di R.U..

3. Il Piano attuativo o il Progetto unitario convenzionato con cui possono essere attuate tali aree è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza dei nuovi edifici (o complessi edilizi) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
4. I Piani attuativi ed i Progetti unitari convenzionati possono essere esclusi dalla valutazione ambientale strategica in quanto gli interventi ivi ammessi sono già stati valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento urbanistico. I Piani attuativi e i Progetti unitari convenzionati, nei casi in cui interessino aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono invece da sottoporre alla procedura di cui all'art. 23, comma 3, della Disciplina dell'integrazione al P.I.T. approvata con D.C.C. n. 37 del 27/03/2016 e successive modificazioni.
5. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. contenuta negli elaborati di R.U. delle aree da assoggettare a Piani attuativi o a Progetti unitari convenzionati potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.
6. Nel caso in cui la SUL delle aree sottoposte a Piano attuativo o a Progetto unitario convenzionato sia pari o superiore a mq. 1.500, è ammessa la realizzazione attraverso di più Unità minime di intervento da definirsi in sede di Piano attuativo o Progetto unitario.
7. L'elaborato 10 - Schede normative e di indirizzo progettuale, contiene la ricognizione dei vincoli paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 22 febbraio 2004, n. 42, dei vincoli idrogeologici, nonché la ricognizione delle aree individuate come invariati strutturali dal Piano Strutturale in coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo ed il P.I.T. e specificate nelle tavole 01aCs, 01aN e 01aS del Regolamento Urbanistico. Le previsioni del suddetto elaborato hanno efficacia meramente ricognitiva della sussistenza di vincoli eteronomi: eventuali studi di maggior dettaglio, concordati con le Amministrazioni preposte alla tutela, possono comprovare una diversa estensione del vincolo senza comportare variante al presente Regolamento.
8. Alle aree TR, TRpr ed RQ si applicano inoltre le disposizioni di cui al Titolo VIII.

#### **Art. 10. Piani attuativi**

1. Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", le "Aree TRpr / trasformazione degli assetti insediativi produttivi" e le "Aree RQ, / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" possono essere soggette a Piano attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato di R.U. specificano espressamente se, in alternativa al Piano attuativo, è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto unitario convenzionato riferito all'intera area di intervento, ai sensi del successivo art. 11 fermo restando l'obbligo di redazione dello strumento urbanistico attuativo per le aree TR esterne al perimetro dei

centri abitati, per le aree RQ che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque per tutte le aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria.

2. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano attuativo assume valore prescrittivo quanto riportato nell'elaborato 10 - Schede normative e di indirizzo progettuale con particolare riferimento:

- agli obiettivi di P.S. e R.U. rispetto ai quali gli interventi devono essere coerenti;
- alle prescrizioni relative ai vincoli ed alle invarianti strutturali nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III e al Titolo XII delle presenti norme;
- alla parte normativa specifica contenente le seguenti voci: Descrizione, Finalità, Dimensionamento, Destinazione d'uso ammesse, Disposizioni e prescrizioni generali per ciò che riguarda l'altezza massima e le tipologie ammesse, le quote di Edilizia residenziale con finalità sociali, Opere preliminari all'intervento, Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, Opere pubbliche esterne, prescrizioni della Disciplina dei beni Paesaggistici, Modalità di attuazione.

Lo Schema progettuale, contenuto nelle stesse schede, assume invece solo valore orientativo, ad eccezione delle aree TR, TRpr ed RQ che ricadono all'interno dei vincoli paesaggistici o all'interno delle aree di tutela paesistica per le quali è prescrittivo anche lo Schema progettuale.

3. Valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo Titolo VIII.

#### **Art. 11. Interventi convenzionati con Progetto unitario**

1. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato 10 specificano espressamente se, in alternativa al Piano attuativo, è facoltà degli aventi titolo proporre un Progetto unitario convenzionato coerente con i contenuti della scheda medesima e comunque a condizione che nelle aree interessate siano presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria.
2. Il Progetto unitario contiene una rappresentazione dell'intervento e delle connesse dotazioni pubblicistiche e/o di interesse pubblico estese all'intera area di riferimento.
3. La previa approvazione del Progetto unitario in luogo del Piano attuativo è consentita, nei soli casi espressamente previsti dalle schede normative e di indirizzo e nel rispetto del precedente comma 1, ove la progettazione rispetti i contenuti normativi e lo schema progettuale delle medesime schede quali disposizioni testuali e grafiche con valore prescrittivo.
4. Valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo Titolo VIII.

#### **Art. 12. Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo**

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:
  - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri ;

- interessi un'area per servizi pubblici di interesse comune 'di progetto', o altra area a destinazione pubblica, fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico;
  - consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato;
  - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
  - interessi le aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto;
  - interessi le aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.
3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ove l'intervento urbanistico-edilizio privato:
- sia riferito agli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva;
  - interessi le aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto;
  - interessi gli opifici ed impianti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.
4. Valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo Titolo VIII.

#### **Art.12 bis Monetizzazione di standard in caso di comprovata impossibilità di reperimento<sup>1</sup>**

1. Negli interventi di cui agli artt. 44bis comma 6 e seguenti (*Tessuti residenziali di completamento*), 46 (*Lotti interstiziali e di completamento dei margini*), 40 (*Tessuto antico del capoluogo*) art. 41 (*per ciò che riguarda i soli Tessuti storici minori, come specificati anche nelle tavole 1 a e 3 del R.U.*) e 42 (*solo in riferimento ai Tessuti postbellici*) ove dagli interventi conseguano, anche attraverso frazionamento, unità immobiliari residenziali aggiuntive:
- a. le nuove quantità rilevano ai fini del prelievo di dimensionamento;
  - b. l'intervento comporta, in deroga all'art. 58 delle presenti norme, la cessione delle aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in misura di 11,5 mq/abitante, come da DM 1444/68. In ipotesi di comprovata, obiettiva impossibilità di reperimento delle aree, *ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e delle funzioni della zona* l'intervento è subordinato alla corresponsione, in aggiunta ai contributi di costruzione, di un importo a titolo di monetizzazione *nella misura stabilita al successivo comma 1 quater*. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente all'istanza di permesso di costruire ovvero alla proposizione della segnalazione certificata di inizio attività, con apposita relazione contenente:
    - 1) la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione all'intervento proposto calcolati attribuendo 11,5 mq. di standard ad abitante (*2,5 mq. ad abitante per parcheggi e 9 mq. ad abitante per verde pubblico*) e ricavando gli abitanti dividendo la SUL totale prevista per 35 mq. di SUL ad abitante teorico;
    - 2) la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi ed alle condizioni di fatto e di diritto esistenti;

---

<sup>1</sup> Articolo integrato e modificato con la VARIANTE SEMPLIFICATA N. 09 AL R.U. RELATIVA ALLA DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS approvata con D.C.C. n. 139 del 26/09/2017

- 3) l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario;

*Ove dagli interventi conseguano a norma di legge l'obbligo di reperimento e cessione di aree per standard pubblici previsti dal D.M. n. 1444/68, unità immobiliari aggiuntive con funzioni produttive e/o direzionali la quantificazione della superficie delle aree a standards da monetizzare è effettuata in riferimento all'art. 5 del citato D.M. n. 1444/68.*

*1.bis Negli interventi di cui agli articoli 47 (tessuti produttivi o commerciali) e 47 bis (Tessuti produttivi o commerciali di completamento) dai quali consegue a norma di legge l'obbligo di reperimento e cessione di aree per standard pubblici previsti dal D.M. n. 1444/68, potrà essere richiesta la monetizzazione nel caso di dimostrazione, attraverso apposita relazione, dell'esistenza di una delle seguenti situazioni:*

- 1) oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancanza di disponibilità di aree idonee in rapporto alla conformazione dell'area stessa e dell'edificato esistente, ovvero per ragioni di rispetto ambientale. La monetizzazione potrà riguardare solo fino ad un massimo del 50% dello standard previsto dalla legge;*
- 2) assenza di idonea accessibilità da strade o spazi pubblici, tale da impedirne o renderne particolarmente gravosa la fruizione e la manutenzione;*
- 3) impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione delle aree in relazione alla esiguità delle dimensioni, alla inadeguatezza localizzazione e/o conformazione planimetrica, tali da non risultare idonee per le finalità di interesse pubblico.*

*1.ter La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dal presente articolo, su istanza diretta dell'operatore privato ovvero su proposta dei competenti uffici comunali.*

*Qualora ricorrano le fattispecie previste dai precedenti commi, i competenti uffici determineranno l'ammontare della monetizzazione e sottoporranno la proposta alla Giunta Comunale.*

*La monetizzazione dovrà essere definita e interamente corrisposta prima del rilascio del titolo abilitativo.*

*La monetizzazione delle aree a standard non comporta riduzioni del contributo di costruzione dovuto per l'intervento.*

*Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.*

*La Giunta Municipale, dietro proposta motivata dei competenti uffici comunali, può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente disponga di aree idonee ed adeguate al soddisfacimento dello standard di cui al D.M. 1444/1968, anche al di fuori dell'area di intervento.*

*1 quater. Il corrispettivo a metro quadrato dovuto per la monetizzazione delle aree a standard pubblici è quantificato nei seguenti valori:*

- 60 euro/mq per la monetizzazione di aree standard di verde pubblico;*
  - 85 euro/mq per la monetizzazione delle aree standard di parcheggio pubblico, aree di manovra e altri spazi pubblici.*
- 2. Per interventi edilizi relativi ad immobili con destinazioni commerciali e assimilate ai sensi dell'art. 7, comma 3 delle presenti norme non potranno essere monetizzate le aree per parcheggi pubblici che dovranno essere sempre reperiti in loco.*
  - 3. Le somme riscosse ai sensi dei precedenti commi sono vincolate a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici da localizzare prioritariamente nelle aree che presentano maggiori carenze nella dotazione di standards.*

## **CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

### **Art. 13. Edilizia residenziale sociale – E.R.S.**

1. Per edilizia residenziale sociale si intende:
  - a. edilizia residenziale pubblica;
  - b. edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato;
  - c. edilizia convenzionata per la locazione a canone calmierato anche nelle forme con patto di futura vendita.
2. L'edilizia convenzionata di cui alle precedenti lettere b) e c) è riservata alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia residenziale pubblica.
3. Il Regolamento urbanistico prevede la realizzazione di una quota di E.R.S. di cui ai punti b) e c) pari al 15% della SUL residenziale complessiva. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (E.R.S.), nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale, è prevista nelle aree TR e RQ che esprimono una SUL residenziale superiore a 1.500 mq.
4. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale – E.R.S. sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono principalmente individuati:
  - gli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato e/o gli alloggi destinati alla vendita a prezzo calmierato, la cui rappresentazione deve risultare anche da estratto planimetrico in scala adeguata allegato alla convenzione medesima;
  - i canoni di locazione e i criteri di relativo aggiornamento e/o i prezzi di cessione degli alloggi;
  - le modalità di individuazione dei cessionari degli alloggi, riservate all'Amm./ne Comunale o a soggetti dalla stessa delegati;
  - l'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, di sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amm./ne Comunale;
  - le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
  - le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore degli obblighi contenuti nella convenzione.
5. Il Comune, con apposito Regolamento, disciplina le modalità di gestione - diretta, o tramite soggetto affidatario - degli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato di cui al presente articolo.
6. E' facoltà del Consiglio Comunale disporre l'applicazione di incentivi economici o volumetrici ( % di SUL, abbattimento oneri concessori e imposte comunali) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di edilizia residenziale sociale. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani attuativi o Progetti unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

## **CAPO III - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO**

### **Art. 14. Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica**

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica, ed i relativi regimi abilitativi, sono definiti dalle vigenti fonti normative regionali.

2. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dai Titoli IV e V.

#### **Art. 15. Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono articolati nelle categorie di cui ai successivi commi. Tali interventi dovranno rispettare le ulteriori limitazioni e condizioni definite nei successivi Titoli IV e V.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, articolati in RC1, RC2, RC3, sono volti al mantenimento degli assetti urbanistico edilizi consolidati e storici, attraverso opere anche di rilevante entità, ma senza demolizione delle strutture preesistenti; gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, articolati in RR1, RR2 e RR3 sono sottesi alla demolizione del preesistente manufatto ed alla ricostruzione a parità di volume.
3. La disciplina della classificazione del patrimonio edilizio esistente individua le categorie di ristrutturazione edilizia ammessa sul bene. Le diverse specie di ristrutturazione edilizia non sono tra loro cumulabili.
4. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, conservativa o ricostruttiva, che interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali non possono in ogni caso comportare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:
  - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
  - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.)
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, conservativa o ricostruttiva, comunque articolati non comprendono la realizzazione di addizioni volumetriche o funzionali, né interventi pertinenziali di qualunque entità. Le prescrizioni particolari derivanti dalle schede di cui all'elaborato 6h del R.U. e la disciplina dei tessuti di cui al Titolo IV Capo II possono consentire, ove espressamente prevista, la realizzazione, anche contestuale all'intervento di ristrutturazione edilizia, di addizioni volumetriche o funzionali ovvero di manufatti pertinenziali quali definiti ai successivi articoli 16 e 17.
6. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

  - demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
  - modifiche alle quote e alle finiture delle strutture orizzontali esistenti storiche, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
  - modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
  - modifiche alla sagoma del fabbricato;
  - incrementi di superficie utile lorda (Sul) e di volume (V), ad eccezione delle addizioni e degli interventi pertinenziali di cui ai successivi artt. 16 e 17, laddove consentiti;
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia 'RC1' comprendono altresì gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

7. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle coperture;

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' comprendono altresì:

- i tamponamenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi, di logge, tettoie e porticati esistenti che non siano computabili ai fini del calcolo della S.U.L.;
- gli incrementi di superficie utile lorda (SUL) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

8. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'

Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti:-

9. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

10. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni rispetto all'originaria area di sedime.

11. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**Art. 16. Addizioni volumetriche**

7. Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, laddove consentite dalla disciplina dei tessuti di cui al successivo Titolo IV Capo II, devono assumere le seguenti caratteristiche:
  - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
  - rispettino i seguenti limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico in relazione ai diversi tessuti: distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros);
  - non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;
  - siano contenute entro il 20% del volume (V) dell'edificio preesistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Ogni unità immobiliare di riferimento può essere interessata, nel corso della vigenza del presente Regolamento urbanistico, da un solo intervento di addizione, o anche da più interventi purché la somma degli stessi non superi il limite del 20%.

**Art. 17. Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali sono ammessi, laddove espressamente consentiti con le ulteriori limitazioni e condizioni definite nei successivi Titoli IV, V e del territorio rurale di cui al Titolo X con le seguenti caratteristiche:
  - sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - non determinano incremento del carico urbanistico;
  - non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto;
  - comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume (V) effettivo dell'unità immobiliare di riferimento esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, comprensivo dell'esistente;
  - siano collocati nel lotto di riferimento.

**Art. 18. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito della Ristrutturazione edilizia**

1. Il Regolamento urbanistico consente il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, secondo le modalità definite nella disciplina dei "Tessuti" di cui al successivo Titolo IV e del "Territorio rurale" di cui al successivo Titolo X.
2. Gli interventi di recupero abitativo effettuati ai sensi della L.R. 5/2010 sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione calcolati come per le nuove costruzioni.
3. Tali interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;
4. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
5. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti

6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modifiche. (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

#### **Art. 19. Sostituzione edilizia**

1. Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento volumetrico nei casi e con le limitazioni previste dal Regolamento urbanistico, nei successivi Titoli IV, V e X in rapporto alla classe degli edifici e al Tessuto di riferimento.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non possono eccedere il 20% di incremento del volume (V) e possono determinare diversa sagoma, articolazione planivolumetrica, collocazione e destinazione sempre che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della maglia stradale.

### **CAPO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 20. Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza**

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
2. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
3. Entro e non oltre il termine perentorio di quindici giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amministrazione Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:
  - non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
  - devono limitarsi a semplici opere provvisorie - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico di cui alla Classe 1 ai sensi dell'art. 51 delle presenti norme.

#### **Art. 21. Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo**

1. Sono soggette a mera comunicazione ai sensi dell'art. 80 l.r. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche, le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
2. E' facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, non conformi alla disciplina del Regolamento urbanistico.
3. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al comma 2 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, e idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei

manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.

4. I manufatti temporanei, di cui al presente articolo, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine e una volta rimossi, potranno essere nuovamente reinstallati con le stesse caratteristiche e localizzazione, previa semplice richiesta di rinnovo del nulla osta.

#### **Art. 22. Ricostruzione di edifici diruti**

1. E' consentita la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
  - a. esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
  - b. produzione da parte dell'aveute titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
  - c. L'edificio da ricostruire sia accessibile da una viabilità carrabile esistente e quindi non richieda la realizzazione di nuova viabilità ma solo il ripristino della viabilità esistente, né opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere eventualmente rinaturalizzato dei luoghi.
2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da dati dimensionali direttamente desumibili da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio. Non assumono valore di accertamento della consistenza planivolumetrica le prove testimoniali.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
4. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.
5. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.

#### **Art. 23. Ambiti di riqualificazione insediativa**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi nelle aree dette di Melello e Trieste. Trattasi in buona parte di complessi produttivi realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale locale. Tali porzioni di tessuto insediativo sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del contesto. Finalità e contenuti degli interventi di cui al presente articolo sono quelli di cui alla l.r. 1/05 e s.m.i..
3. Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - devono dare luogo ad assetti insediativi caratterizzati da mix funzionale, altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.
4. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora uno o più Piani di recupero, sulla base del/i quale/i possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Piano di recupero contiene tra l'altro:
  - i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata;

- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale a fronte della realizzazione degli interventi previsti dal Piano di recupero;
  - i contenuti prescrittivi degli eventuali schemi di convenzione relativi a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.
5. Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti del Piano di recupero- attuabili esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti di norma la totale demolizione delle consistenze esistenti - perseguono la qualità dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, fruibilità, accessibilità e sicurezza.
6. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno dei tessuti di cui al Piano di recupero, si attuano secondo i seguenti parametri:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile</li> </ul>	<p>Nel rispetto del P.S. in tali aree dovranno essere previsti indici e parametri urbanistici che si armonizzino e siano analoghi a quelli delle circostanti aree urbane esistenti garantendo comunque nel sistema territoriale ST "Collina di Sansepolcro" posto alle quote più alte e a confine con il sistema collinare di maggior pregio (U.T.O.E. 03 del P.S.), indici di fabbricabilità territoriale non superiori a 0,30 mq./mq. ed altezze massime compatibili con i caratteri del paesaggio collinare. Tale indice di fabbricabilità territoriale potrà eventualmente essere incrementato in fase di R.U., sulla base di analisi di maggior dettaglio, per il conseguimento di obiettivi di interesse generale e per la realizzazione di elevati standards di qualità urbana, che siano comunque adeguatamente armonizzati con il contesto pedecollinare in cui si collocano. Tale incremento non potrà comportare comunque indici di fabbricabilità territoriali superiori a 0,5 mq./mq.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapporto di copertura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R<sub>cm</sub> 30%</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H<sub>max</sub> ml 10,00</li> </ul>

---

- Rapporto di occupazione del sottosuolo:	- Rosmax 50%
---	--------------

---

- Superficie permeabile di pertinenza:	- Sppmin 50%
--	--------------

---

7. Limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico insistano consistenze edilizie legittime inferiori a mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul) - e fermo restando quanto sopra specificato per quanto riguarda l'altezza massima (Hmax), il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), la superficie permeabile di pertinenza (Spp), si applicano seguenti parametri:

---

- Superficie utile lorda (Sul) ricostruibile	max pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione Regolamento Urbanistico incrementata del 50%
--	---

---

- Rapporto di copertura	- Rcmax 40%
-------------------------	-------------

---

8. I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie utile lorda (Sul) e la superficie coperta (Sc) di tali consistenze rientrano del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

9. Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera;
- esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), limitatamente agli spazi situati al piano terreno dei fabbricati;
- attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio in genere;
- medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a mq. 400 (per interventi riguardanti sul esistente sup, a mq 1000).

10. Nelle more dell'approvazione del Piano di recupero di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti insediativi a carattere produttivo di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV purché gli interventi non determinino incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V). Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'RC2' e nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- gli interventi non determinino un incremento della superficie utile lorda (Sul) superiore al 20% della Sul legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico ;
- gli interventi non determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

11. Per le aree di riqualificazione ricadenti nelle aree produttive del Melello e Trieste, *ad eccezione di quanto previsto nel successivo comma<sup>2</sup>*, e oggetto di schede progetto RQ, fino alla approvazione dei relativi strumenti attuativi, valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 10. Le destinazioni ammissibili nelle more di approvazione dei sopraccitati strumenti attuativi sono quelle di cui al successivo articolo 47 relativo ai tessuti produttivi e commerciali.
12. *All'area di riqualificazione RQ52 posta nell'area produttiva "Trieste", in quanto inquadrato come primo stralcio attuativo del relativo "ambito di riqualificazione insediativa" si applica invece esclusivamente la disciplina di cui alla Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ52.*<sup>3</sup>

## **TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI**

### **Art. 23 bis   Contenuti e finalità**

1. In applicazione dei contenuti statuari del Piano strutturale il presente Regolamento urbanistico detta specifici criteri di tutela ed utilizzo delle invarianti strutturali.
2. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

### **Art. 24.       Aree naturali di pregio**

1. Le Aree naturali di pregio, rappresentate negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS, in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono costituite dall'insieme delle seguenti aree:
  - la parte del Sito di Interesse Comunitario (SIC) n. 78 "Alpe della Luna" (codice IT 5180010), che è anche Sito di Interesse Regionale (S.I.R.), ricadente nel territorio comunale di Sansepolcro, la cui perimetrazione definitiva è stata approvata con D.C.R.T. 06/2004. La Regione Toscana, nella D.R.G.T. 644/2004, ne ha poi definito gli indirizzi di tutela e gestione;
  - la parte ricadente nel territorio comunale della Riserva Naturale Provinciale Alpe della Luna ricompresa a sua volta nel più esteso p.S.I.C. 78 e
  - la parte di Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Golene del Tevere" ricadente nel territorio comunale di Sansepolcro;
  - l'invaso di Montedoglio e le aree umide di valore naturalistico nell'area della golena del Tevere.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la composizione specifica
  - la consistenza materiale
  - la funzione ecologica.
3. Per l'area ricadente nel S.I.C. e S.I.R. "Alpe della Luna", si prevedono i seguenti obiettivi e misure di conservazione:

#### obiettivi:

---

<sup>2</sup> Modifica introdotta con la VARIANTE N. 08.Septies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA IN VIA GINNA MARCELLI approvata con D.C.C. n. 24 del 30/04/2022

<sup>3</sup> Modifica introdotta con la VARIANTE N. 08.Septies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA IN VIA GINNA MARCELLI approvata con D.C.C. n. 24 del 30/04/2022

- a. mantenimento dell'integrità delle formazioni rupestri, dei macereti e delle relative specie vegetali rare;
- b. mantenimento degli attuali elevati livelli di naturalità e di disturbo antropico;
- c. mantenimento/ampliamento dei nuclei di boschi del Tilio-Acerion;
- d. mantenimento/recupero delle cenosi a nardo;

misure di conservazione

- e. la incentivazione delle attività agro-silvo-pastorali per il mantenimento del mosaico ambientale formato dalla alternanza di boschi, arbusteti, prati e coltivi;
- f. conservazione integrale delle formazioni rupicole e dei macereti e monitoraggio periodico dello stato di conservazione delle specie vegetali più rilevanti;
- g. interventi selvicolturali (quali diradamenti, tagli a buche, piantumazione di latifoglie autoctone, ecc.) finalizzati al miglioramento qualitativo/quantitativo nuclei del Tilio-Acerion, alla conservazione delle fasi mature e senescenti, salvaguardando gli alberi di grosse dimensioni e marcescenti, e al mantenimento/incremento dei livelli di naturalità delle faggete;
- h. il rimboschimento solo nelle aree in cui sia necessario per il rinsaldamento di scarpate o aree in frana;
- i. Interventi per il miglioramento/ampliamento dei nardeti, mediante il controllo del carico turistico (presenza del sentiero C.A.I.) e, se necessario, il controllo dell'espansione della faggeta.

I programmi o progetti che interessino l'area del S.I.C. e S.I.R. e che comportino modificazioni degli assetti esistenti, dovranno essere corredati da apposita valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/2000 e del D.P.R. 120/2003 e ss.mm. e ii., che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito interessato

4. L'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere" è prevista nel 3° "Programma triennale per le aree protette della Regione Toscana" (D.C.R. n. 176 del 26.07.2000) ed è stata istituita con D.C.C. del Comune di Anghiari n. 24 del 30/06/04 e con D.C.C. del Comune di Sansepolcro n. 86 del 27/08/04. Tali aree sono definite come aree naturali protette "inserite in ambiti territoriali intensamente antropizzati, che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali e che possono essere oggetto di progetti di sviluppo ecocompatibile".

Le principali misure di conservazione previste sono:

- a. tutela e gestione di tutte le componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio;
- b. promozione ed incentivazione delle attività agricole e selvicolturali compatibili, presenti e future, eventualmente derivanti da opportunità relative all'attuazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;
- c. disciplina degli interventi edilizi consentiti nelle zone di minore interesse naturalistico finalizzati alla incentivazione e prosecuzione delle attività agricole e all'utilizzo turistico;
- d. promozione ed incentivazione di attività economiche legate al tempo libero, quali il turismo eco-compatibile e naturalistico;
- e. disciplina degli accessi e della sosta all'interno dell'A.N.P.I.L.;
- f. prevenzione degli incendi anche in considerazione delle attività di turismo ambientale e delle attività ricreative connesse;
- g. promozione di attività di studio e di educazione ambientale, di ricerca scientifica, di monitoraggio volte alla conoscenza del territorio e al miglioramento del rapporto uomo- natura.

5. Per l'invaso di Montedoglio dovrà essere garantita la tutela della vegetazione igrofila ed il suo sviluppo, la riduzione del disturbo per le specie animali attuali, favorendo il possibile insediamento di nuove specie. Al fine di garantire il mantenimento della qualità delle acque dovranno essere promosse attività agricole biologiche nell'area che affaccia sull'invaso prevedendo che i Papmaa che interessino le aree circumlacuali prevedano interventi di miglioramento ambientale alla conservazione e potenziamento delle siepi e delle alberature esistenti in modo da contribuire all'incremento della biodiversità.
6. Nelle aree facenti parte del sistema delle aree naturali di pregio gli interventi edilizi saranno limitati a quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente e a quelli eventualmente previsti dai relativi Regolamenti di gestione.
7. All'interno delle aree naturali di pregio gli interventi infrastrutturali saranno limitati a quelli strettamente necessari per l'adeguamento dei tracciati stradali esistenti e alla dotazione di eventuali aree di sosta e di parcheggio, da realizzare con sistemazioni a fondo permeabile. Saranno invece consentiti gli interventi necessari per la prevenzione degli incendi.

#### **Art. 25. Emergenze geologiche**

1. Le *emergenze geologiche puntuali ed areali o geotopi segnalati* e le *aree di interesse geologico rappresentativo*, rappresentati negli elaborati 01N e 01aS, corrispondono agli episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva, agli affioramenti o ad azioni morfogenetiche. Per tali aree l'obiettivo è quello della tutela dell'intero processo evolutivo naturale, escludendo conseguentemente ogni modificazione antropica in contrasto con la natura dei luoghi e la valorizzazione di questi beni, da intendere anche come risorse paesistiche da porre in relazione con le attività escursionistiche. Le funzioni compatibili sono quelle legate ai processi evolutivi naturali e alle attività del tempo libero.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la composizione specifica
  - la consistenza materiale
  - la funzione ecologica.
3. Nel territorio di Sansepolcro il P.S. in recepimento dei contenuti del P.T.C. ha individuato le emergenze geologiche puntuali di valore segnalato n. 136 "Cascata dell'Afra", n. 138 "Sorgente minerale" e n. 144 "Cascata del Gorgo del Ciliegio". Tali beni sono sottoposti a disciplina di conservazione integrale e pertanto non potranno essere oggetto di alcun intervento di trasformazione degli attuali assetti.
4. Le *emergenze areali di valore segnalato* che il P.S. ha individuato in recepimento dei contenuti del P.T.C. sono il *fondovalle alluvionale dell'Afra*, per cui si rimanda anche alla disciplina di cui al Titolo X art. 80 e gli *affioramenti rocciosi della marnosa arenacea a sud dell'aggregato di Montagna*; anche tali emergenze sono sottoposte a disciplina di conservazione integrale.
5. Il P.S., in recepimento dei contenuti del P.T.C., ha individuato *l'area di interesse geologico rappresentativo* corrispondente alla *formazione di serpentine e gabbri serpentizzati* del rilievo di Montedoglio per la quale si prevede la tutela integrale dell'area di interesse geologico rappresentativo nelle sue dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura ovvero rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, interventi di nuova edificazione esterni ai complessi edilizi esistenti ed alle loro pertinenze.

#### **Art. 26. Aree boscate**

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti; comprendono tutte le aree boscate sia di tipo continuo che organizzate per piccole isole di bosco di qualsivoglia dimensione includendo anche eventuali isole di coltivo e radure. Comprendono inoltre i boschi classificati "di pregio" discendenti dal quadro conoscitivo del P.T.C. provinciale ovvero i soprassuoli per i quali sono necessarie particolari azioni di tutela e di conservazione all'interno dei siti già censiti nel progetto Bioitaly Natura 2000 e nella "Carta della Natura" della Provincia di Arezzo.

2. Le aree boscate, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000, nelle tavole 1bN e 1bS e negli elaborati 03N e 03S su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono state perimetrare mediante fotointerpretazione basata su foto aeree del 2013. Tale perimetrazione assume valore meramente ricognitivo mentre sono da considerarsi "area boscata" o "bosco" dal punto di vista giuridico ovvero vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g), oltre che ambito di applicazione delle presenti norme, le aree che rispondano effettivamente alle definizioni dell'art. 3 della L.R. 39/2000 e ss.mm.ii.
3. Le aree boscate sono da tutelare in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica e alla conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali. Per tali aree si individuano i seguenti obiettivi e funzioni compatibili:
  - conservazione, tutela e sfruttamento economico delle risorse boschive nel rispetto di quanto previsto dalla legge forestale della Regione Toscana L.R.T. 39/2000 e succ. modiff. ed integr. e dal relativo Regolamento Forestale;
  - promozione delle attività selvicolturali e delle attività ricreative, con esclusione di quelle che arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi (moto e auto cross);
  - attività di raccolta dei prodotti del sottobosco nel rispetto dei limiti e condizioni previsti da specifiche leggi e regolamenti;
  - recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking);
  - recupero dei manufatti architettonici esistenti, anche per funzioni sociali e funzionali al perseguimento degli obiettivi di valorizzazione delle aree boscate.
4. Sono elementi di invarianza:
  - a. la destinazione forestale del suolo;
  - b. la composizione floristica del soprassuolo;
  - c. l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
  - d. la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
5. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica anche nell'ambito della Rete Ecologica Comunale (REC), in particolare si dovrà:
  - a. favorire la rinnovazione delle latifoglie nei soprassuoli a prevalenza di conifere;
  - b. rilasciare nella gestione dei boschi individui arborei vecchi al momento del taglio;
  - c. favorire l'entrata nei soprassuoli di latifoglie nobili;
  - d. favorire l'avviamento ad alto fusto;
  - e. mantenere la sentieristica e la viabilità forestale per facilitarne la prevenzione antincendio, l'utilizzazione dei boschi e la fruizione del tempo libero;
  - f. favorire e incentivare la corretta raccolta di prodotti del bosco rispettando le norme vigenti in materia.
  - g. promuovere interventi attuati da soggetti pubblici e privati volti al miglioramento oltre che all'impianto di castagneti da frutto a partire dalle aree già individuate come tali nel P.S. al fine di poter usufruire delle misure di incentivazione di cui all'art. 17 della L.R.T. 39/2000;
6. All'interno delle aree boscate potranno essere consentiti esclusivamente interventi edilizi riferibili alle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

7. All'interno di tali aree sono consentiti gli interventi connessi con le seguenti attività:
- residenza agricola in edifici esistenti;
  - residenza non agricola in edifici esistenti;
  - ricettiva in edifici esistenti;
  - governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
  - raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
  - agricoltura e pascolo;
  - prevenzione dagli incendi;
  - prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
  - rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
  - esercizio del tempo libero;
  - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
  - manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.
8. All'interno di tali aree sono vietate le seguenti attività:
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
  - realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero e comunque mantenendo la superficie permeabile;
  - installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.
  - realizzazione di nuove costruzioni, ancorché temporanee, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie ai fini delle attività selvicolturali, delle attività di Antincendio Boschivo, delle attività di tutela ambientale, che dovranno essere soggette alle autorizzazioni di legge.
9. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è di norma proibita e potrà essere autorizzata solo in casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circoscrizione delle parti recintate.
10. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuate dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre documentazione tecnica asseverata atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi; l'Amministrazione Comunale provvederà conseguentemente ad aggiornare il perimetro dei boschi riportato sugli elaborati di quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico, previo parere del Corpo Forestale dello Stato, senza che ciò costituisca variante al medesimo Regolamento urbanistico. Tale archivio diverrà elemento di aggiornamento sugli elaborati di progetto alla successiva edizione di aggiornamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 27. Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate**

1. Sono formazioni intenzionali rispondenti a principi ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro che il R.U. ha rappresentato, con individuazione cartografica che assume mero valore ricognitivo, nelle tavole 1aN, 1aS e 1aCS. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme sono da tutelare, anche ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. 59/2000 e del Titolo II, Capo III del Regolamento Forestale della Toscana approvato con D.P.G.R.T. 8 agosto 2003, n. 48/R (che tutela le piante forestali, a gruppi, a filari o costituenti siepi non ricomprese nei boschi, definendo per esse anche una specifica disciplina dei tagli) in quanto costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Al tempo stesso le siepi sono tutelate anche per il loro valore ambientale di corridoi ecologici (specie nel caso di

formazioni vegetazionali lineari continue associate a corsi d'acqua) in grado di garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica essenziale per lo sviluppo delle comunità faunistiche. In merito alle alberature isolate il R.U. prevede la conservazione degli alberi monumentali non ancora censiti in modo sistematico.

2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Sono elementi di invarianza:
  - a. le recinzioni e gli accessi che insieme ai filari arborei a corredo di viali assumono rilevanza di memoria storica;
  - b. le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - c. gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - d. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - e. gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - f. i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - g. le opere e gli elementi decorativi.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per la sicurezza e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio anche se ricadenti all'interno dei perimetri dei centri abitati in quanto garanzia della presenza di elementi di naturalità all'interno delle superfici prevalentemente urbanizzate ed impermeabilizzate delle aree urbane. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata desunte da appositi elenchi da assumere all'interno del regolamento edilizio comunale. A tal fine:
  - l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
  - eventuali le recinzioni aventi rilevanza di memoria storica di cui al precedente comma, lettera a) devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la loro sostituzione o la realizzazione di nuove recinzioni;
  - i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolattimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

#### **Art. 28. Reticolo idrografico e vegetazione ripariale ed opere di difesa idraulica**

1. Tale invariante comprende tutte le aree e le incisioni fluviali dei corsi d'acqua in regime di piena ordinaria che, per loro natura, costituiscono una parte strutturale del territorio, caratterizzata da alta sensibilità nei confronti dell'azione umana. Le aree golenali sono le aree interessate da fenomeni di inondazione in caso di piene ricorrenti; sono colonizzate dalla vegetazione ripariale che si presenta prevalentemente nella sua forma evoluta di bosco di latifoglie, svolgendo un'azione di difesa del suolo nei confronti dell'erosione legata ai corsi d'acqua.
2. Il reticolo idrografico nel suo insieme, comprensivo del reticolo minore legato alla maglia agraria dei coltivi, è rappresentato negli elaborati 01aS e 01aN e 01aCS alla scala 1/10.000 e 1/2000; nell'elaborato 01bN e 01bS "Carta dei Vincoli" in scala 1/10.000 è invece rappresentato il solo reticolo idrografico principale ovvero quello soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs.42/2004 e ss.mm.ii., art. 142, comma 1, lettera c) e le relative fasce di rispetto di 150 metri dal piede esterno dell'argine o, se mancante l'argine, dal ciglio di sponda. La

rappresentazione di tale fascia negli elaborati 1bN e 1bS ha valore puramente ricognitivo e, pertanto, eventuali progetti che interessino aree al suo interno o in contiguità dovranno contenere un rilievo per la verifica della presenza di tale vincolo sulla base dei criteri riportati nell'Elaborato 7B e nell'Allegato D del P.I.T. con valenza paesaggistica approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015.

3. Nella Carta dei Vincoli, oltre che nelle carte della fattibilità F04, è inoltre rappresentato il reticolo idrografico regionale di cui alla L.R. 21/2012 come modificata dalla L.R. 60/2013, art. 11, e le relative fasce di rispetto di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, se mancante l'argine, dal ciglio di sponda. La rappresentazione di tali fasce ha valore meramente ricognitivo e, pertanto, in prossimità dei corsi d'acqua del reticolo idrografico regionale, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m..
4. Le opere di difesa idraulica, costituite dai sistemi di arginature longitudinali e trasversali, presenti nelle aree di fondovalle, e nei tratti montani dei corsi d'acqua, sono rappresentate con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000 e nelle tavole dei vincoli 1bN e 1bS in scala 1:10.000.
5. Sono elementi di invarianza del reticolo idrografico:
  - il segno grafico del corso d'acqua;
  - le opere di difesa e regimazione idraulica;
  - le aree di stretta pertinenza fluviale;
  - le fasce di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, se mancante l'argine, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico regionale;
6. Per il reticolo idrografico, comprensivo della aree di stretta pertinenza fluviale, delle aree golenali e delle opere di difesa idraulica, gli obiettivi sono:
  - tutelare il segno geografico dei corsi d'acqua nel suo assetto geometrico ed ecologico,
  - garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;
  - finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica;
  - prevedere negli interventi di ripristino delle sponde la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti in cemento;
  - garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;
  - salvaguardare e restituire efficienza e funzionalità anche nelle aree ove insistevano arginature ora non più esistenti perché rimosse senza motivazione alcuna o scomparse per incuria o per carenza di manutenzione, la cui presenza è comunque indispensabile per restituire funzionalità ai sistemi di presidio e di difesa del territorio da eventi di piena;
  - privilegiare nella realizzazione di opere di regimazione idraulica le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;
  - vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
  - promuovere azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana e al contenimento delle piene eccezionali dei corsi d'acqua entro aree a questo scopo preposte; in particolare le fasce dei 10 metri di cui al precedente comma oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche

- dell'ecosistema ripariale, sono atte ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse;
- prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
7. Per ciò che riguarda la tutela delle arginature principali del fiume Tevere, tenuto conto dell'utilizzo delle sovrastanti strade di argine, l'Amministrazione Comunale siglerà appositi atti di intesa con l'Autorità idraulica (protocollo di intesa o convenzione), finalizzati al mantenimento della funzione di viabilità delle sommità d'argine fissandole regole d'uso e i relativi oneri di gestione e manutenzione anche con l'eventuale concorso dei frontisti.
8. Le opere ed interventi di derivazione dai corsi d'acqua dovranno assicurare il mantenimento del Deflusso Minimo Vitale a valle delle derivazioni idriche, tale da consentire il mantenimento della vita acquatica; a tal fine dovranno essere rispettate le norme di garanzia e le prescrizioni per le derivazioni d'acqua in provincia di Arezzo definite con D.G.P. n. 500 del 11.08.2005 e volte alla tutela dei corsi d'acqua di maggior pregio conservazionistico ed alieutico.
9. Per ciò che riguarda il fiume Tevere, non dovrà essere consentito alcun incremento dell'area di ingombro della piena nel rispetto del R.D. n. 523/1904 e, pertanto, non potrà essere consentito alcun incremento delle superfici coperte di edifici e volumi tecnici ad eccezione di modeste strutture per attività ricreative, purché il progetto delle stesse sia supportato da adeguati studi idraulici; non dovrà essere recato alcun documento alla conservazione dell'alveo nonché alla stabilità ed alla conservazione delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese, e lungo il perimetro degli argini, sul lato interno dell'area golenale, dovrà essere mantenuta una fascia praticabile da parte dell'Autorità idraulica.
10. La vegetazione ripariale costituisce corridoi di significativa importanza dal punto di vista ecologico; al tempo stesso tali formazioni vegetazionali svolgono anche una fondamentale funzione di consolidamento degli argini e delle ripe su cui si radicano e quindi costituiscono ostacolo all'azione erosiva delle acque. Per garantire la tutela di queste funzioni si prevede che i tagli interessanti la vegetazione ripariale riguardino essenzialmente gli esemplari arborei inclinati o in cattive condizioni o radicati nella parte bagnata del corso d'acqua, che possono costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.
11. Sono elementi di invarianza della vegetazione ripariale:
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestale;
  - la funzione di consolidamento degli argini e delle ripe su cui si radicano;
  - la funzione ecologica.
12. Per le aree occupate da vegetazione ripariale gli interventi consentiti sono:
- a. sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
  - b. ceduzione secondo i turni previsti per legge;
  - c. taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
  - d. interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m.
13. Gli interventi non consentiti sono:

- a. operazioni di dissodamento che comportino la riduzione della vegetazione ripariale;
  - b. introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - c. alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
  - d. captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia e della fauna ittica;
  - e. qualsiasi tipo di edificazione consentendo solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature, attività agricole e orticole e tutte le funzioni che risultino coerenti con le limitazioni derivanti dalla natura dei terreni e dal loro essere strettamente connessi agli areali fluviali e alle falde idriche sotterranee;
  - f. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, le opere strettamente necessarie per la messa in sicurezza degli insediamenti, le derivazioni e le captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e/o funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
  - g. l'installazione di recinzioni o di qualsiasi altra struttura che ostacoli l'accesso al corso d'acqua e comunque il libero deflusso delle acque.
14. Al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica dovrà essere perseguito l'obiettivo della delocalizzazione delle strutture presenti nella fascia di rispetto dei 10 metri del reticolo idrografico regionale, ancorché condonate, in modo da facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile. Il R.U. prevede pertanto la possibilità di trasferimento delle volumetrie esistenti e legittimate in tali fasce di rispetto in aree di trasformazione TR o TRpr con le modalità di cui alla disciplina della perequazione urbanistica di cui al Titolo XV delle presenti norme. Per ciò che riguarda la disciplina degli edifici produttivi e per lavorazione inerti esistenti nella golenata del Tevere si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 78 relativo alla disciplina dell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio.

**Art. 29. Patrimonio edilizio esistente di matrice storica**

1. Per patrimonio edilizio esistente di matrice storica sono da intendersi sia i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere che i tessuti urbanistici dei centri storici, presenti sia nel Catasto Lorenesse del 1825 che nel Catasto di impianto degli anni 1939-'40. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, espressione della identità della comunità locale, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80, al fine di promuoverne il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico – ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico.
2. Il patrimonio edilizio esistente di matrice storica è stato specificatamente censito e classificato:
  - negli elaborati da 6a a 6e alla scala 1/2000 per ciò che riguarda gli edifici ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal R.U. e fatta eccezione per i centri storici minori; le classificazioni effettive degli edifici facenti parte del tessuto antico del capoluogo sono invece quelle alla scala di maggior dettaglio 1/500 o 1/200 contenute negli elaborati della "Variante per il Centro storico di Sansepolcro" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994;
  - nell'elaborato 6h per ciò che riguarda l'edificato sparso in territorio agricolo e i centri storici minori.
3. Sono elementi di invarianza:

- a. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
  - b. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - c. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.);
  - d. i caratteri architettonici ed ambientali specifici sulla base dei quali sono state attribuite le classificazioni di valore di cui al Titolo V delle presenti norme.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti e sono i seguenti:
- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
  - gli elementi decorativi artistici e architettonici;
  - le sistemazioni esterne e i giardini;
  - gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
5. La disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e le previsioni sulle classi di intervento ammesse finalizzate alla tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio sono definite nel Titolo V delle presenti norme; per ciò che riguarda il tessuto antico del capoluogo, i tessuti storici minori, tessuti post bellici la stessa disciplina è inoltre definita nel Titolo IV.
6. Relativamente alle tinteggiature degli edifici di matrice storica (ante 1940) dovrà essere rispettato il "REGOLAMENTO PER GLI INTERVENTI RELATIVI AL TRATTAMENTO E ALLA COLORITURA DELLE FACCIATE NELLE ZONE DI MAGGIOR PREGIO ARCHITETTONICO, URBANISTICO E PAESAGGISTICO DELLA CITTA' DI SANSEPOLCRO" approvato con D.C.C. n. 72 del 30/06/2010. Prima di eseguire la tinteggiatura deve quindi essere rilasciato il relativo "NULLA OSTA ALLA TINTEGGIATURA".
7. Nell'edificato di matrice storica sono comprese anche la porzioni ante 1940 dei cimiteri. I cimiteri risultano beni vincolati ipso iure dall'art. 10, comma 1, dall'art. 11 comma 1, lettere a), c), d), dall'art. 12 e dall'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. fino a quando non intervenga la eventuale verifica che ne attesti il non interesse storico ed etno-antropologico ai sensi dell'art. 12 dello stesso decreto legislativo. Nei casi in cui vengano promossi dalla Amministrazione Comunale progetti di ampliamento di cimiteri esistenti gli interventi saranno finalizzati a favorire la funzionalità del cimitero ed alla conservazione della sua qualità artistica; tali interventi dovranno rispettare i seguenti criteri generali:
- localizzazione dell'ampliamento lungo il lato meno importante, con semplici interventi di restauro conservativo dei prospetti originari;
  - conservazione della cinta muraria originaria;
  - arretramento o completo distacco del nuovo ampliamento per una distinzione dal cimitero storico;
  - utilizzo di materiali tradizionali tipici del luogo;
  - riconfigurazione delle aree contermini ai perimetri esterni dei cimiteri con messa a dimora di filari di cipressi;
  - uso di tipologie standardizzate di deposizioni e qualificazione dei viali, delle scale, delle cappelle;

- utilizzazione di pietre e marmi idonei a garantire armonia e decoro, da concordare con la Soprintendenza per la realizzazione dei monumenti funebri da apporre nelle varie forme di sepoltura.

### **Art. 30. Aree di tutela paesistica**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate prossime o intercluse ai tessuti storici e consolidati del sistema insediativo concentrato, o contigue a ville e ad emergenze architettoniche puntuali le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000, negli elaborati della disciplina del territorio rurale 03N, 03S in scala 1:10.000 e negli elaborati della disciplina del territorio urbanizzato da 04a a 04e in scala 1:2.000.
2. Sono elementi di invarianza quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:
  - la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
  - le opere di sistemazione del terreno;
  - le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
  - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
  - la viabilità storica e la vegetazione arborea di corredo;
  - gli accessi e le recinzioni;
  - gli arredi fissi in genere;
  - le aperture visuali.
3. In queste aree sono considerate funzioni compatibili:
  - coltivazioni ortive e agricole in generale
  - percorsi pubblici attrezzati, verde di arredo e aree a parco;
  - piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti;
  - residenza ed attività turistico ricettive, nelle sue varie forme, nel patrimonio edilizio esistente.
4. Le aree di tutela paesistica presenti nel territorio del Comune di Sansepolcro sono le seguenti:
  - area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo e della struttura urbana costituita dalla Zona industriale Alto Tevere (in corrispondenza della Reglia del Molini e della località Molino del Tevere);
  - aree di tutela paesistica dei seguenti aggregati di maggior valore urbanistico-paesistico: Aboca, Montagna, Misciano, S. Martino in val d'Afra, Gragnano alto, La Beriola, Celle presso S. Martino, S. Croce;
  - aree di tutela paesistica dei seguenti aggregati di minor valore urbanistico-paesistico: Gragnano basso, Trebbio, Falcigiano, Santa Fiora, Gricignano;
  - aree di tutela paesistica delle seguenti ville: villa Geddes da Filicaia, villa di S. Pietro in villa, villa Golini, Palazzo di Luglio, villa La Grillaia, villa di Poggio alla Fame, villa Cantagallina, villa Nomi, villa Serena, villa Pirondi, villa Massi, Villa Lucia, villa Fatti, villa Igea, villa Catolina, villa Pacchi-Sgoluppi, villa Ottagonale, Villa Irma a Salaiolo, villa Giovagnoli al Castagno, villa Silvestri, Villa La Romitina, villa Benedetti, villa Giovagnoli alla Torraccia, villa di Malespese, villa di Celle, villa La Castellaccia, villa-fattoria di Gricignano, villa-fattoria Il Guerriero;
  - aree di tutela paesistica dei seguenti edifici specialistici antichi: Santuario dell'Aiola, Convento di Montecasale, Convento dei Cappuccini, chiesa di S. Casciano, chiesa della Madonna della Legna, chiesa di Santa Maria di Gagnano, chiesa di S. Pietro in Villa, Badia Succastelli, chiesa di S. Martino di Celle, chiesa di Santa Croce, chiesa di Santa Fiora.
5. Nelle aree di tutela paesistica non sono ammessi interventi di nuova edificazione che comportino la occupazione di suolo attualmente libero da edificato ad eccezione di quanto previsto nei successivi commi.

6. Disposizioni generali sugli interventi relativi patrimonio edilizio esistente. Nel patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dei perimetri delle aree di tutela paesistica delle presenti norme sono consentiti interventi limitati alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Solo per gli edifici di classe 6, che posseggano ai requisiti di cui all'art. 101 commi 9, 10, 12 e 13, ed al fine di promuovere interventi di riqualificazione che tendano a recuperare e incrementare gli originari valori paesaggistici delle aree in questione è ammessa la demolizione e ricostruzione con mantenimento del sedime dell'edificio originario e con materiali e tipologie architettoniche compatibili in merito alle quali dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

Sono inoltre consentite le addizioni volumetriche "una tantum" fino al 20% per edifici di classe 4 e 6 già destinati a residenza alla data di adozione del R.U. e comunque fino al raggiungimento della S.U.L. massima di 150 mq. e senza incremento delle unità immobiliari..

Nelle aree di tutela paesistica sono inoltre ammesse le addizioni volumetriche per funzioni turistico-ricettive di cui al successivo articolo 61 con le limitazioni ivi prescritte o eventualmente previste nelle prescrizioni particolari di cui all'elaborato 6h; nel caso di presenza di edifici di classe 1, 2, 3 tali addizioni volumetriche dovranno essere realizzate in forma separata all'interno o sul perimetro della pertinenza dei complessi edilizi unitari, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi art. 31, comma 3, e art. 32, commi 4 e 5, e con localizzazione e tipologia su cui dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

Nei complessi edilizi unitari in cui sia presente un'abitazione dalla data di adozione del R.U. o a servizio di edifici abitativi isolati, sono altresì consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in forma giustapposta ad edifici di classe 4 o 6; gli interventi pertinenziali in forma separata sono invece ammessi solo all'interno delle pertinenze dell'edificato di matrice storica o recente e all'interno delle sole aree di tutela paesistica della struttura urbana e degli aggregati di minor valore. Nelle aree di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore, delle ville e degli edifici specialistici antichi è invece consentita solo la realizzazione di eventuali tettoie per rimesse auto in struttura leggera (lignea o metallica) con dimensioni massime di 5 metri x 7,5 metri; la localizzazione di tali pensiline o tettoie dovrà essere definita nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali dei singoli contesti. È consentita, in presenza di dislivelli naturali e qualora non sia possibile ricavare spazi da adibire a garage all'interno di edifici esistenti (abitazioni o annessi), la realizzazione di garage pertinenziali seminterrati con superficie interna netta massima di 30 mq., all'interno o in aderenza al perimetro della pertinenza di ciascun "complesso edilizio unitario" (come definito all'art. 72 comma 10), a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti, ovvero di ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario. Tali opere non devono comportare la creazione di rampe, e dovranno essere progettati nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo III; su tali interventi (realizzazione di garage pertinenziali seminterrati) dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

7. Piscine, attrezzature sportive, elementi di arredo Nelle aree di tutela paesistica in territorio rurale è ammessa la realizzazione di piscine ed attrezzature sportive ad uso privato, secondo le modalità di cui al successivo articolo 100, a seguito della presentazione di specifico progetto che contenga valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale<sup>4</sup> su cui dovrà essere acquisito apposito parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio al fine di garantire il più congruo inserimento paesaggistico-ambientale. La localizzazione prescelta per tali manufatti dovrà risultare quella meno impattante tra le possibili alternative, ovvero essere defilata rispetto ai con visivi principali e tale da garantire la conservazione degli assetti ambientali di pregio quali

---

<sup>4</sup> Tali valutazioni dovranno contenere: analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico delle ville o della struttura urbana dei tessuti storici dei nuclei o aggregati, degli elementi di pregio degli spazi aperti progettati o no e degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa, edificio specialistico antico o con il tessuto storico; la conseguente definizione dell'ambito a minore impatto percettivo per la localizzazione dei nuovi manufatti, attraverso anche simulazioni prospettiche delle alternative; modalità architettoniche coerenti con i complessi edilizi e/o con i tessuti storici, con le ville e con gli edifici specialistici antichi

vegetazione arborea, sistemazioni esterne di arredo dei giardini di valore storico ambientale, viabilità storica, aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta (quali oliveti o coltivi tradizionali a coltura promiscua) e garantire la tutela di tutte le eventuali altre invariante strutturali disciplinate nel presente Titolo. All'interno delle pertinenze degli edifici storici o recenti potranno essere inseriti elementi di arredo che non alterino sistemazioni di pregio e/o di interesse storico; in particolare a corredo di complessi edilizi storici rurali o ex rurali le piscine o pergolati in legno con eventuali forni, barbecue o altre piccole strutture di arredo saranno preferibilmente collocati sui sedimi delle eventuali concimaie preesistenti.

8. Disciplina dei nuovi manufatti ad uso agricolo. All'interno delle aree di tutela paesistica, nel rispetto del P.T.C. e del P.S., non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. È invece consentita la realizzazione di annessi mediante redazione di apposito PAPMAA da parte di imprenditori agricoli professionali con centro aziendale collocato interno all'area di tutela paesistica o con la maggior parte dei terreni aziendali ricadenti all'interno di tali aree e qualora si dimostri che non è possibile una diversa collocazione. Tali PAPMAA avranno valore di piano attuativo se riguardanti aree di tutela paesistica di ville, di edifici specialistici antichi, di aggregati di maggior valore; mentre nelle aree di tutela degli aggregati di minor valore e della struttura urbana i PAPMAA avranno valore di piano attuativo solo se ricadenti nel vincolo paesaggistico della collina o se comportanti la nuova costruzione di una superficie coperta superiore a 400 mq.. All'interno delle aree di tutela paesistica non è invece consentita la realizzazione di annessi per aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione di PAPMAA di cui all'art. 89 delle presenti norme. All'interno delle sole aree di tutela paesistica della struttura urbana e degli aggregati, è consentita la realizzazione di annessi amatoriali di cui al successivo articolo 94 da localizzare in contiguità di complessi edilizi o di viabilità esistenti o box in legno per cavalli in numero in numero massimo di tre (40 mq. massimi di superficie coperta) per ogni azienda che, comunque, dovrà ricadere completamente o prevalentemente all'interno di tali aree di tutela. Nelle aree di tutela paesistica sono invece consentiti i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 alle seguenti condizioni: siano collocati all'interno delle pertinenze di edifici esistenti e a servizio di aziende agricole di imprenditori agricoli professionali con centro aziendale posto interno all'area di tutela paesistica o con la maggior parte dei terreni aziendali ricadenti all'interno di tali aree e qualora si dimostri che non è possibile una diversa collocazione. I progetti dei manufatti di cui al presente comma devono essere corredati dalle valutazioni di compatibilità paesaggistico – ambientale descritte nel precedente comma; su di essi dovrà essere acquisito apposito parere favorevole da parte della Commissione comunale per il paesaggio.

#### **Art. 31. Pertinenze di edifici monumentali e centri storici minori**

1. Le pertinenze di edifici monumentali corrispondono agli spazi aperti contigui agli edifici monumentali, talvolta caratterizzati da sistemazioni esterne di pregio rappresentati negli elaborati 3N e 3S in scala 1:10.000. Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. I centri storici minori sono invece rappresentati sia negli elaborati 3N e 3S in scala 1:10.000 che negli elaborati da 04a a 04e in scala 1:2.000.
2. Sono in particolare elementi di invarianza:
  - le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - le sistemazioni e la continuità con l'edificio monumentale;
  - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni della pertinenza;
  - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario.
3. Gli interventi nelle pertinenze di edifici monumentali e nei centri storici minori devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
  - devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari;

- gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i marciapiedi;
  - quando la realizzazione di marciapiedi girocasa è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava";
  - le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto; sono comunque vietate la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stallette ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc.);
  - la nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio; saranno preferibili sistemazioni con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo "opus incertum" e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
  - sono da conservare le essenze arboree ed arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di biancospino ecc);
  - è prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree ed arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.);
  - per ciò che riguarda le recinzioni sono da conservare quelle storiche che devono essere mantenute e restaurate nelle parte eventualmente degradate e perdute; per l'inserimento di nuove recinzioni valgono le disposizioni di cui al successivo art. 99. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione del tipo a "ferro battuto" e con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzata escludendo ali in muratura e di forme curvilinee;
  - eventuali interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 del successivo articolo;
  - nelle pertinenze di edifici monumentali non consentiti interventi di nuova costruzione.
4. Per i centri storici minori valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 41.

### **Art. 32. Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali**

1. Corrispondono agli spazi aperti contigui ai complessi storici rurali o ex rurali che comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. Sono rappresentati negli elaborati 1aN, 1aS, 1aCS, 3N, 3S e da 4a a 4e.
2. Sono in particolare elementi di invarianza:
  - a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - b. le sistemazioni e la continuità con gli edifici rurali storici;
  - c. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - d. gli impianti arborei coerenti con l'impianto originario.
3. Gli interventi nelle pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali devono essere realizzati nel rispetto dei criteri di cui al comma 3 del precedente articolo 31 e quelli di cui al successivo comma 4.
4. Nei casi in cui siano consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche attraverso riaccorpamento di più volumi, sono da rispettare le seguenti disposizioni:
  - le ricostruzioni devono essere realizzate con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna con manto a coppi e tegole;
  - le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno prevedere orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc. ), e in forma separata rispetto ad edifici classificati 1, 2 e 3;
  - sono comunque vietate la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stallette ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc..
5. Nei casi in cui siano consentiti interventi di nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti criteri:
  - devono essere privilegiate localizzazioni che rispettino la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
  - devono essere individuati orientamenti e/o allineamenti coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc. ); sono da prevedere forme architettoniche e volumetrie semplici con coperture continue a capanna o padiglione, escludendo coperture piane e/o a terrazzo;
  - è opportuna una contestualizzazione del nuovo edificio con quelli preesistenti, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne, evitando l'uso di un linguaggio di tipo vernacolare (archetti ribassati in mattoni, cantonali e/o fasce e rivestimenti in muratura a vista e/o bozze di pietra, di ringhiere e/o recinzioni in ferro battuto ecc.);
  - sono vietati i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le loggette con pilastri in cemento armato, le scale esterne con parapetto in cemento armato privilegiando, pur nella loro reinterpretazione, quegli elementi che caratterizzano l'edilizia tradizionale rurale come logge e balconi coperti in struttura muraria, tettoie e pergolati lignei;
  - è da evitare in generale l'uso di materiali, anche di finitura, non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande, porte e ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, pavimentazioni in porfido, elementi di arredo e parapetti in cemento armato;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
- per i nuovi annessi agricoli dovranno essere scelte localizzazioni a basso impatto ambientale ricorrendo, ove possibile, all'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti, o alla creazione di nuove quinte arboree con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.);
- dovranno essere utilizzati piazzali e viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

#### **Art. 33. Parchi e giardini privati**

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale, in particolar modo nel versante nord della zona collinare.
2. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono un ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.
3. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo grafico agli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000. Le sistemazioni di pregio comprese all'interno dei parchi e giardini privati di pertinenza delle ville storiche sono puntualmente documentati anche nelle schede delle stesse ville facenti parte dell'elaborato 6h del R.U..
4. Sono elementi di invarianza:
  - a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - b. le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - c. gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - d. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - e. gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - f. i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - g. le opere e gli elementi decorativi.
5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.
6. Sono ammessi interventi di restauro o di sostituzione nel caso di individui vegetali malati o in condizioni di instabilità e pericolo per la sicurezza.

#### **Art. 34. Verde di rispetto ambientale e paesaggistico**

1. Corrisponde ad aree prossime a tessuti storici, complessi edilizi di matrice storica, viabilità storica o di valore escursionistico; tali aree inoltre possono risultare contigue ad elementi di pregio naturalistico quali corsi d'acqua o ad aree di particolare valore estetico percettivo da e verso emergenze paesaggistiche (da e verso la collina di Sansepolcro). Le aree individuate come "Verde di rispetto ambientale e paesaggistico" comprendono altresì il sistema del verde pubblico e privato di pregio di corredo al tessuto antico del capoluogo di cui al successivo articolo 40. In alcuni casi tali aree assumono un preminente valore ambientale per la loro specifica collocazione interposta tra aree con assetti e funzioni non compatibili ovvero tra aree degradate e/o produttive ed aree residenziali o agricole.

2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati 1a N, 1aS alla scala 1:10.000 e 1aCS alla scala 1:2000. In particolare nell'elaborato 1aCS il "Verde di rispetto ambientale e paesaggistico" corrispondente al sistema del verde pubblico e privato di pregio di corredo al tessuto antico del capoluogo è stato articolato in: orti e giardini di pregio comprensivi di quelli pensili, verde sugli spalti delle mura, verde pubblico del centro storico, giardino pubblico di valore storico "Pier della Francesca", verde di pertinenza della Fortezza.
3. Al sistema del verde pubblico e privato di pregio di corredo al tessuto antico del capoluogo si applicano le disposizioni di cui ai commi 10 e 11 del successivo articolo 40. Per il giardino pubblico di valore storico "Pier della Francesca", nel rispetto dell'art. 50 delle N.T.A. del P.S., sono inoltre da prevedere esclusivamente usi pubblici o di interesse pubblico limitatamente ad eventi organizzati da associazioni culturali – ricreative senza scopo di lucro.
4. Sono elementi di invarianza:
  - la tessitura e le sistemazioni agrarie;
  - le siepi e le sistemazioni arboree;
  - la rete scolante;
  - la viabilità storica ;
  - la vegetazione arborea di corredo;
  - la conservazione dei rapporti morfologici legati alla presenza di tessuti storici, di complessi edilizi storici o di brani di paesaggi di pregio.
5. In tali aree sono consentiti usi agricoli, aree per verde pubblico e per orti urbani, aree di socializzazione e attrezzature ludiche (con esclusione di nuovi manufatti costruiti), residenza ed attività turistico ricettive nel patrimonio edilizio esistente. Tali aree sia interne che esterne alle aree di tutela paesistica non sono da destinare ad interventi di nuova costruzione.

**Art. 35. Aree con sistemazioni agrarie storiche (aree terrazzate e ciglionate)**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti e ciglionamenti e sono rappresentate negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. Sono in particolare elementi di invarianza:
  - a. le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
  - b. le opere di contenimento (ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
  - c. le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
  - d. le alberature segnaletiche;
  - e. il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
3. Le aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni sono soggette a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico. Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale nell'ambito dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo – ambientale o quali sistemazioni ambientali connesse alle deruralizzazioni di cui al successivo articolo 103.
4. In tali aree non sono consentite:
  - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
  - la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;

- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
  - le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;
  - la realizzazione di nuovi edifici.
5. In tali aree sono consentite:
- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
  - le attività agricole di coltivazione degli olivi e di mantenimento dei terreni;
  - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
  - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - il recupero dei manufatti laddove non svolgano la loro funzioni che dovrà essere svolto rispettandone i caratteri originali.

#### **Art. 36. Tessitura agraria**

1. La tessitura agraria corrisponde a quell'insieme di fatti fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario ovvero sistemazioni idraulico-agrarie, forma e dimensione dei campi, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali e siepi vive, viabilità campestre. Nel rispetto del P.I.T. P.T.C. e P.S. la tessitura agraria è considerata risorsa essenziale agro-ambientale non tanto e non solo come struttura del paesaggio agrario ma quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo e come condizione della biodiversità.
2. Negli elaborati 01aN, 01aS e 01aCS sono individuate tre forme significative: maglia fitta, maglia media, maglia rada, corrispondenti a tre stadi di trasformazione e alla capacità decrescente di difesa del suolo e regimazione delle acque.
3. Nelle aree con tessitura agraria a maglia fitta sono da tutelare integralmente le sistemazioni idraulico-agrarie, la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; sono in particolare da conservare le piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre.
4. Le aree con tessitura agraria a maglia media sono da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.
5. Per le aree con tessitura agraria a maglia rada, frutto di radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, sarà incentivata la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha; saranno tutelate inoltre le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).
6. I progetti di P.A.P..M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con quanto previsto nei punti precedenti, dovranno contenere il rilievo delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Le siepi da reintrodurre dovranno essere formate da uno strato molto denso di cespugli di varia altezza, alberi e vegetazione erbacea alla base. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se

multistrato, sviluppate e circondate da una fascia di rispetto laterale inerbata larga almeno 1,50 m per ogni lato. Le siepi svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante con le seguenti caratteristiche: autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetibili da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio.

7. Al nuovo Regolamento edilizio comunale si demanda la definizione di un abaco delle specie arboree ed arbustive a cui fare riferimento per gli interventi di nuovo impianto in tutte le zone agricole al fine di evitare sia l'alterazione degli specifici caratteri specifici del nostro paesaggio che la vulnerabilità più volte manifestata dalle piante di specie non autoctone in occasione di eventi meteorologici critici.

#### **Art. 37. Viabilità di valore storico e/o escursionistico**

1. Sono percorsi in genere di antica formazione espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno, la vegetazione, gli alberi isolati.
2. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesaggistica:
  - a. i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico ;
  - b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - c. le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
  - d. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - e. le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
  - f. la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
4. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.
5. I percorsi coincidenti con le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordoni, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.
6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:
  - la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
  - le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;

- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1940.
7. In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:
    - recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
    - allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
    - riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.
  8. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.
  9. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate o sistemazioni "in duro" che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.
  10. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
  11. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.
  12. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di viabilità vicinale sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura, eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.

#### **Art. 38. Tratti di percorsi panoramici**

1. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico, distinguendo tra "strade di valore panoramico rilevante" e "strade di valore panoramico eccezionale", negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000. In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi di invarianza:
  - a. la libera accessibilità dei luoghi;
  - b. l'assenza di ostacoli alla visione;
  - c. la tutela dall'inquinamento luminoso.
2. Al fine di garantire gli elementi di invarianza, le fasce laterali ai tracciati di cui al comma 1 sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, solo per interventi di nuova edificazione isolati, una fascia di 20m per strade di valore panoramico rilevante e una fascia di 50m per strade di valore panoramico eccezionale, e comunque solo sul lato o lati in cui si ha effettivamente affaccio panoramico. Tali fasce di rispetto si applicano solo in territorio rurale di al Titolo X delle presenti NTA.
3. Il vincolo di inedificabilità di cui al comma precedente, in quanto posto a tutela della panoramicità del punto di osservazione, non osta alla realizzazione di manufatti a raso (quali piscine, campi da tennis, parcheggi etc.) o di addizioni volumetriche e funzionali che, per caratteristiche obiettive e ubicazione (retrostante manufatti preesistenti legittimi, collocazione retro collinare, od altro), non risultino visibili dal punto di osservazione.

4. In corrispondenza dei tratti panoramici non è ammessa alcuna sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, per una profondità di 20 m. per strade di valore panoramico rilevante e di 50 m. per strade di valore panoramico eccezionale, e comunque solo sul lato o lati in cui si ha effettivamente affaccio panoramico. Nei medesimi tratti panoramici sono consentite recinzioni e siepi nel rispetto delle distanze definite da Codice della Strada.

## TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 39. Aree urbane

1. Le aree urbane corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le relative infrastrutture viarie e spazi pubblici; sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole denominate 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, e comprendono:
  - il capoluogo di Sansepolcro
  - i centri abitati minori di Gricignano, Santa Fiora, Falcigiano, Santa Croce, Zona industriale Alto Tevere, Pocaia, Pocaia di Sopra, Gragnano alto e basso, S. Pietro in Villa, Trebbio, Aboca- Case Comando, Montagna, Pischiano.
2. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000 su base C.T.R. in scala 1:20.000 e disciplinate dal Titolo III delle presenti norme.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita.
4. All'interno delle aree urbane di cui al comma 1, il Regolamento urbanistico, coerentemente con il Piano strutturale, distingue i seguenti ambiti in rapporto agli assetti e alle epoche di formazione:
  - Tessuto antico del capoluogo;
  - Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici
  - Tessuti postbellici;
  - Tessuti unitari;
  - Tessuti unitari in tessuti postbellici;
  - Tessuti consolidati;
  - Tessuti residenziali di completamento;
  - Tessuti di margine;
  - Tessuti produttivi e commerciali;
  - Tessuti produttivi e commerciali di completamento.
5. Per ciascun tessuto il presente Titolo disciplina le funzioni ammesse, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche .
6. Al fine di non pregiudicare l'attuazione delle trasformazioni consentite dalle schede di cui all'elaborato 10 – Schede normative e di indirizzo progettuale, nelle more di realizzazione degli interventi previsti dalle medesime schede, i mutamenti di destinazione d'uso non sono comunque ammessi sugli immobili ricadenti in aree ricomprese all'interno delle "Aree TR, TR\*, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi" o "Aree RQ / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" se non diversamente previsto nelle schede dell'elaborato all'elaborato 10 – Schede normative e di indirizzo progettuale.
7. Nel Tessuto antico del capoluogo, nei Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici, nei Tessuti postbellici, nei Tessuti unitari interni ai tessuti postbellici, la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei

sottotetti nel rispetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. è consentita nel rispetto degli articoli 18, 40,41 e 42 delle presenti norme.

8. Nei Tessuti unitari, Tessuti consolidati e Tessuti residenziali di completamento, residenze nei Tessuti produttivi e commerciali di completamento, Tessuti di margine è consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti nel rispetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. nel rispetto del precedente articolo 18 e alle seguenti condizioni:
  - altezza media interna netta, misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - il rapporto aereo illuminante sia pari o superiore ad un sedicesimo.
9. Ad eccezione di quanto previsto ai successivi articoli 47 e 47bis, nel rispetto del P.S., non è ammessa la apertura di nuove grandi e medie strutture di vendita. Vengono invece fatte salve le strutture commerciali riconducibili alle grandi e medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione del P.S. che sono state individuate con apposita campitura negli elaborati 04 del R.U.. Agli edifici ivi ricadenti si applicano le disposizioni del tessuto di appartenenza e quelle di cui al Titolo V. Le medie e grandi strutture commerciali esistenti alla data di adozione del R.U. potranno essere oggetto di trasferimento in altra localizzazione a parità di S.U.L., al fine di migliorare la funzione commerciale all'interno del tessuto urbano e i suoi effetti sulla funzionalità pubblica in termini di dotazione di parcheggi e prestazioni ambientali.

## **CAPO II – TESSUTI URBANI**

### **Art. 40. Tessuto antico del capoluogo**

1. Il regolamento urbanistico identifica come "tessuto antico del capoluogo" e distingue con apposito segno grafico nella cartografia 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000, le parti del capoluogo di antica formazione che si sono evolute dalla origine fino agli assetti assunti negli anni 1939-40. Le aree ricadenti all'interno delle mura urbane comprensive di quelle poste sugli spalti del sistema delle mura (tessuto antico, attrezzature di interesse comune, attrezzature per l'istruzione, aree di sosta, sistema del verde privato e pubblico e delle strade e delle piazze connesse al tessuto antico), costituiscono, insieme alle aree ricadenti tra le mura urbane e il tracciato dei viali esterni a tali mura il "centro storico del capoluogo". Il sistema del verde pubblico e privato di pregio di corredo al tessuto antico del capoluogo è rappresentato nella tavola 1aCS del R.U. ed è disciplinato nel presente articolo e nel successivo articolo 48.
2. Il Tessuto antico del capoluogo esprime configurazioni di massima coerenza tra qualità architettoniche degli edifici e qualità simboliche e funzionali dello spazio pubblico costruito e non, assumendo il ruolo di testo identitario della società, della cultura e della economia borghese in senso storico e contemporaneo. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti:
  - alla conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio esistente, del sistema degli orti e giardini privati di pregio e del verde urbano di valore storico e ambientale, della configurazione e degli elementi costitutivi e caratterizzanti dello spazio pubblico
  - alla riqualificazione ed implementazione degli spazi a verde pubblico a servizio del tessuto antico, innanzitutto a partire dal sistema delle aree verdi sugli spalti delle mura medicee e di quelle comprese tra le mura ed i viali;
  - alla armonizzazione delle politiche urbanistiche e quelle di settore (quali quelle relative al "Piano del traffico", al "Piano del commercio" e al "Piano del colore") in questa fondamentale parte di città, per il perseguimento

- in modo integrato dell'obiettivo del rilancio del ruolo primario del Centro Storico quale luogo di aggregazione e di incontro attraverso la promozione delle attività artistiche tradizionali (come arte orafa, merletto, tessuti, restauro del mobile antico) anche attraverso la destinazione degli edifici di proprietà pubblica o parti di essi a botteghe artigiane, compatibilmente con i caratteri architettonico-ambientali di tali manufatti;
- alla riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed al loro recupero per la dotazione di appropriati standards urbanistici per attrezzature di interesse collettivo o per artigianato artistico;
  - alla limitazione del traffico veicolare anche attraverso il potenziamento di spazi a parcheggio posti all'esterno del perimetro delle mura urbane;
  - alla valorizzazione di via Aggiunti quale "asse culturale e commerciale" da valorizzare con ulteriori funzioni culturali e/o con attività commerciali di qualità (prodotti tipici), di via XX Settembre o "asse commerciale principale" da valorizzare anche per attività commerciali di prodotti tipici; alla riqualificazione di piazza Torre di Berta, dello slargo di Porta del Ponte.
3. All'interno del Tessuto antico non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c;
    - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita,
    - c. commerciale grande distribuzione.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita e dei criteri di intervento contenuti nell'Allegato A "CRITERI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO" riportato in calce alle presenti norme.
5. Costituiscono elementi di riferimento, di studio e di indirizzo per l'attuazione e la gestione degli interventi ammessi dal R.U. nel centro antico del capoluogo gli elaborati della previgente "Variante al P.R.G. del centro storico" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994:
- Relazione storica
  - Relazione di analisi
  - Rilievi nella scala 1/200 degli edifici ai vari piani ricomposti per gli isolati; profili e sezioni del tessuto edilizio;
  - Schede di indagine socio – economica e di rilievo delle unità edilizie;
  - Tavv. 1 – 2 – 3 di documentazione ed interpretazione storica;
  - Tavv. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 di analisi del tessuto edilizio;
  - Tav. 12 "Localizzazione dei tipi edilizi campione";
  - Tav. 13 "Riferimenti numerici e catastali delle unità edilizie";
  - Tav. 14 "Numero dei piani degli edifici";
  - Tav. 15 "Accrescimenti del tessuto edilizio, riferiti al catasto ottocentesco e dell'impianto, con datazione sulla base di elementi stilistici";
  - Tav. 16 "Classificazione tipologica degli edifici e degli spazi aperti; unità minime di progettazione relativa a facciate ed alle parti condominiali";
  - Fascicoli da 5A a 5E contenenti le schede ed i progetti-guida dei palazzi.
6. Per gli edifici ricadenti nel Tessuto antico nei quali è ammessa la Ristrutturazione edilizia, tale categoria di interventi è da intendersi esclusivamente quale Ristrutturazione edilizia conservativa. Nel tessuto antico inoltre non sono comunque consentiti le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 16 e 17 e la sostituzione edilizia

7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa devono essere attuati con esclusione
  - a. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
  - b. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca;
  - c. realizzazione di cantine interrato.
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.
8. L'installazione di lucernari è ammessa solo se dimostrata come indispensabile e con localizzazione sulle falde non prospicienti lo spazio pubblico in numero massimo di uno per ogni falda; le dimensioni massime del lucernaio potranno essere di 1 mt. per 70 cm.
9. E' consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti nel rispetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:
  - altezza media interna netta, misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - altezza minima dei vani dei servizi igienici di aereazione forzata m. 2,00 ;
  - il rispetto delle superfici areo-illuminanti minime dovrà essere comunque garantito da lucernari esistenti, finestre esistenti o da lucernari di nuova previsione che sarà possibile realizzare in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 cm. X 70 cm.; tali lucernari non potranno essere accorpati a formare un'unica apertura. Al fine del calcolo della superficie finestrata si calcolerà per tali prese di luce una superficie teorica (sommata a quella esistente) pari a 1/12 della superficie del pavimento.
  - non sono consentite la formazione di terrazze a "tasca" che interrompano la continuità delle falde di copertura e la creazione di abbaini.
  - nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell'ultimo piano di nessun valore tecnico costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante e che l'altezza fra pavimento e falda del tetto (anche nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50.
  - per gli edifici classificati dalla classe 3 alla classe 6 è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi intorno al lotto (corti, cortili, giardini, orti etc..) di dimensioni massime, altezza cm. 70 – larghezza cm. 50.
10. Gli spazi ineditati interni al Tessuto antico, di norma cinti da muro, pensili o a livello, utilizzati a orto-giardino pertinenziale, rappresentati nella tavola 1aCS del R.U., sono tutelati dal presente Regolamento nella loro consistenza quantitativa, qualitativa, funzionale e vegetazionale in quanto elemento costitutivo fondamentale della articolazione spaziale del Tessuto antico stesso e del suo carattere identitario. A tali spazi privati o pubblici si applicano oltre alle disposizioni di cui al successivo comma anche quelle di cui al precedente articolo 34 del Titolo III delle presenti norme riguardanti la disciplina del verde di rispetto ambientale e paesaggistico.
11. In tali spazi è prescritto il mantenimento della varietà colturale esistente nell'agro-mosaico ed è pertanto vietato ridurre la presenza degli elementi costitutivi sia arborei che arbustivi permanenti o di quelli stagionali.

Deve essere pertanto garantita la presenza sia di alberi decorativi che da frutto. L'eventuale sostituzione di individui arborei deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale, non è ammessa l'introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni "in duro" non possono occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale dell'orto giardino. La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati, sia sistemati a giardino od orto, costituisce parte integrante del progetto relativo agli interventi edilizi. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria se storica e di pregio; nel caso che sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da costruzioni a carattere superfetativo essa dovrà essere ripristinata con l'uso dei materiali tradizionali previsti nell'Allegato A alle presenti norme. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo. I due sistemi, nord/est e sud/est, di verde urbano lungo le mura saranno oggetto, anche separatamente, di progettazione unitaria, questa sarà, in prevalenza, finalizzata, alla conservazione dei valori esistenti legati alla configurazione degli spazi ed ai fatti vegetazionali e d'uso (percorsi, colture arboree, orti, etc...) e con esclusione di elementi banalizzanti tipici dell'arredo funzionale contemporaneo ("giochi per bambini", scivoli, buche per la sabbia, essenza vegetazionali estranee al contesto, etc...): le attuali destinazioni ad orto privato potranno essere, convenientemente convertite in "orti collettivi" gestiti dall'Amministrazione comunale. Le costruzioni esistenti, e non destinate alla demolizione, dovranno essere utilizzate esclusivamente per funzioni accessorie e per attività ricreative integrative legate al verde urbano. Valgono inoltre i criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell'Allegato A alle presenti norme.

12. All'interno del centro storico del capoluogo è perimetrata l'area compresa tra le Mura e i Viali costituisce ambito di applicazioni della procedura di cui all'art. 30 del Decreto Legge n.69/2013.
13. Nel rispetto degli elementi di invarianza, il perimetro del Centro storico del capoluogo è da considerare anche perimetro del Centro Commerciale Naturale di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005 e s.m.i..
14. In coerenza con i contenuti dell'art. 35 delle N.T.A. del P.S. l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere comunque esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nel centro storico del capoluogo. È ammessa la installazione di pannelli solari integrati con le coperture degli edifici del centro storico che, comunque, non dovranno interessare la parte della falda di almeno 1 metro misurata a partire dalla gronda; i boiler dovranno essere collocati esclusivamente all'interno degli edifici.
15. Per le pavimentazioni stradali l'Amministrazione Comunale procederà, secondo progetti organici (cioè estesi a sistemi organici di strade o piazze), alla progressiva sostituzione dei manti bituminosi e delle piastrelle di asfalto con materiali lapidei, messi in opera secondo tessiture e sezioni tradizionali, o con "calcestruzzo architettonico" del tipo carrabile con inerti dei colori della pietra locale.
16. Per gli edifici classificati di 1, 2 e 3 l'altezza dei vani è condizionata all'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del D.M. 05/07/1975. I vani posti ai piani terreni possono essere utilizzati come elementi di integrazione delle abitazioni (studio, gioco ragazzi, cantinetta etc...) solo se di altezza superiore a m 2,70 misurata tra pavimento ed intradosso delle piane.

#### **Art. 41. Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici**

1. Sono definiti "Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici", distinti con apposito segno grafico negli elaborati grafici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000, i nuclei insediativi di norma di origine agricola che presentano riconoscibili caratteri identitari nell'assetto morfologico e nei caratteri architettonici persistenti. In particolare il presente articolo definisce la disciplina dei "tessuti storici minori" di Aboca, Montagna, Misciano, Cignano, S. Martino in val d'Apra, Gragnano alto, La Beriola, Celle presso S. Martino, S. Croce, Gragnano basso, Trebbio, Falcigiano, Santa Fiora, Gricignano e le pertinenze degli edifici rurali o ex rurali storici ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati.
2. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione:
  - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio esistente;

- degli elementi costitutivi e caratterizzanti il rapporto paesaggistico con il contesto agro-ambientale.
3. All'interno del Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
    - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c;
    - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita commerciale
    - c. grande distribuzione;
  4. All'interno dei Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici-è consentita la destinazione d'uso agricola con esclusione degli allevamenti e ricoveri di bestiame e degli essiccatoi di tabacco. Per gli edifici ricadenti nei Tessuti storici minori e nelle pertinenze di edifici rurali storici di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi edilizi attribuiti alle singole classi di valore è consentita con esclusione:
    - a. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
    - b. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca;
    - c. della realizzazione di cantine interrato.
    - d. della realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato;
    - e. della realizzazione di addizioni e interventi pertinenziali.
  5. All'interno dei tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici sono fatte salve e prevalgono, laddove in contrasto con quelle riportate nelle tavole da 6a a 6e del R.U., le classi di valore e le prescrizioni particolari riportate nell'elaborato 6h del presente R.U.
  6. La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati, sia sistemati a giardino od orto, costituisce parte integrante del progetto relativo agli interventi edilizi. Gli spazi ineditati interni ai tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici, pensili o a livello, utilizzati a orto-giardino pertinenziale, sono tutelati dal presente Regolamento nella loro consistenza quantitativa, qualitativa, funzionale e vegetazionale in quanto elemento costitutivo fondamentale della articolazione spaziale dei tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici stessi e del loro carattere identitario. In tali spazi è prescritto il mantenimento della varietà colturale esistente nell'agro-mosaico ed è pertanto vietato ridurre la presenza degli elementi costitutivi sia arborei che arbustivi permanenti di pregio. L'eventuale sostituzione di individui arborei deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale, non è ammessa l'introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni "in duro" non possono occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale dell'orto giardino. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria se storica e di pregio; nel caso che sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da costruzioni a carattere superfetativo essa dovrà essere ripristinata con l'uso dei materiali tradizionali. Valgono inoltre i criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell'Allegato A alle presenti norme.
  7. L'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80 mq. di sul e di un lucernario per ogni falda non prospiciente lo spazio pubblico.
  8. E' consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti nel rispetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. nel rispetto del precedente articolo 18 e alle seguenti condizioni:
    - sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, misurata dal piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza

inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre esclusivamente per gli edifici classificati 3, 4 e 6; è inoltre ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto nel numero massimo di due per ciascuna unità edilizia e con dimensioni massime ciascuno di 100 cm. X 70 cm. senza possibilità di accorpamento dei due lucernai per formare un'unica apertura; la realizzazione di abbaini è ammessa solo per gli edifici classificati 4 e 6, con altezza inferiore a quella del colmo principale di copertura, in numero massimo di due per ogni unità edilizia e solo qualora non vengano realizzati lucernai. Per gli edifici classificati 4 e 6 è inoltre ammessa, sulla copertura di ciascuna unità edilizia, la realizzazione di un solo abbaino più un solo lucernaio con i caratteri dimensionali sopra definiti.

#### **Art. 42. Tessuti postbellici e Tessuti unitari interni ai tessuti postbellici**

1. Sono le parti dell'insediamento del capoluogo realizzate tra gli anni '50 e '70 del novecento che corrispondono a parti di città differenziate al loro interno per valori architettonici, caratteri urbanistici e localizzazione che, comunque, sono accumulate dall'elevato carico urbanistico, dalla carenza di standards anche se caratterizzate dall'unitarietà del principio insediativo riconoscibile nel rapporto edificio/ strada, nella tipologie edilizie e nel partito stilistico delle architetture, delle forme di decoro e arredo dello spazio pubblico. Sono distinte in cartografia con apposito cromatismo negli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio-urbanistico esistente.
3. All'interno dei Tessuti postbellici non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
  - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c;
  - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita,
  - c. commerciale grande distribuzione;
4. Per gli edifici ricadenti nei Tessuti post bellici di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi attribuiti ad ogni singola classe di valore. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 10% del volume (V) esistente.
5. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 10% del volume (V) esistente, senza comportare sopraelevazione nei casi di edifici con un numero di piani maggiore o uguale a tre. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i soli edifici ricadente in classe 6.
6. Sono comunque esclusi i seguenti interventi comportanti:
  - a. la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione e comunque con le limitazioni di cui al successivo Titolo V; per gli edifici di classe 6 è inoltre consentita la realizzazione di porticati al piano terreno e soprastanti logge, per una profondità non superiore a 1,20 metri, da realizzare a seguito di progetto che interessi l'intera facciata;
  - b. la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti il Centro storico del capoluogo;

7. Nelle tavole 4 del R.U. all'interno dei Tessuti postbellici sono inoltre individuati i "Tessuti unitari in tessuto postbellico" che derivano dall'attuazione di interventi pianificati di ristrutturazione urbanistica previsti dalla previgente Variante della fascia dei 200 metri.
8. Nei "Tessuti unitari interni al tessuto postbellico" sono consentiti gli interventi attribuiti ad ogni singola classe di valore. Per gli edifici di classe 4, 5 e 6 sono ammesse gli interventi pertinenziali di cui all'art.17 nella misura del 10% del volume (V) esistente. Per i soli edifici di classe 6 sono altresì ammessi le addizioni di cui all'art.16 nella misura massima non superiore al 10% del volume (V) esistente collocate sui fronti non visibili dagli spazi pubblici e gli interventi di sostituzione edilizia, anche in associazione con incrementi tergalì non superiori al 10% del volume (V).L'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80mq di sul e di un lucernario per ogni falda non prospiciente lo spazio pubblico.
9. In tutti gli edifici già a destinazione residenziale alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. nel rispetto del precedente articolo 18 e alle seguenti condizioni:
  - sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, misurata dal piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre esclusivamente per gli edifici classificati 3, 4, 5 e 6; è inoltre ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto, in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 centimetri X 70 cm.. La realizzazione di abbaini è ammessa per edifici classificati 4, 5 e 6, con altezza inferiore a quella del colmo principale del tetto, escludendo comunque tale possibilità nelle falde di copertura affacciate o rivolte verso le mura del centro storico e i viali; tali abbaini potranno essere realizzati in numero massimo di due sulla copertura di ciascuna unità edilizia e solo qualora non vengano realizzati lucernari. Fermo restando quanto sopra prescritto in merito agli affacci verso le mura ed i viali è inoltre ammessa sulla copertura di ciascuna unità edilizia la realizzazione di un solo abbaino più un solo lucernario.

#### **Art. 43. Tessuti unitari**

1. Sono le parti degli insediamenti nelle quali siano leggibili principi insediativi ordinatori del brano urbano. Detti principi ordinatori riguardano il rapporto edificio/suolo, il rapporto edificio/strada il rapporto spazio privato/spazio pubblico. I Tessuti unitari si sono formati, successivamente alla seconda guerra mondiale come esito di strumenti urbanistici attuativi cui si deve anche la dotazione di standard pubblici riconoscibili e proporzionati. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico agli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione:
  - della coerenza complessiva della scena urbana connessa all'esistenza di tipi edilizi ripetuti;
  - del disegno ordinatore del patrimonio urbanistico-edilizio esistente;
  - della configurazione e degli elementi costitutivi e caratterizzanti dello spazio pubblico.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.

4. Per gli edifici ricadenti all'interno dei tessuti unitari sono ammesse le addizioni nella misura massima del 20% del Volume esistente.
5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classe 5 purché estesi all'intero organismo edilizio nel rispetto dei caratteri morfotipologici dello schema di assetto originario.
6. Gli interventi di cui al comma 3 non comportano adeguamento della dotazione di standard pubblici e sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.
7. All'interno dei Tessuti unitari non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
  - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
  - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U., per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
  - c. commerciale grande distribuzione.
8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
  - Superficie permeabile di pertinenza non inferiore al 25%
  - Rapporto di copertura: Rc max 60%
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

#### **Art. 44. Tessuti consolidati**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2.000.
2. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, nei Tessuti consolidati non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
  - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
  - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U., per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
  - c. commerciale grande distribuzione;
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
4. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
5. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art. 16 nella misura del 20% del volume V esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i solo edifici ricadenti in classe 6. Tali addizioni sono da intendersi come intervento "una tantum" e non possono dare adito, anche con successiva pratica edilizia, ad incrementi del numero delle unità immobiliari e quindi del carico urbanistico.
6. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle

aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
  - Rapporto di copertura: Rc max 60%
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

#### **Art. 44 bis - Tessuti residenziali di completamento**

1. Sono le parti degli insediamenti classificate dal Piano strutturale quali tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti per i quali l'art. 68 della disciplina dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri urbanistici del previgente PRG.
2. I tessuti residenziali di completamento sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2000.
3. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
4. All'interno dei tessuti residenziali di completamento non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
  - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
  - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U., per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
  - c. commerciale grande distribuzione.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
6. Nei tessuti residenziali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8 l'utilizzo dei seguenti indici:

Tessuti insaturi B1

If = 3,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,40

Hmax = 13,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B1\*

If = 4,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,50

Hmax = 13,50 ml  
Ds = 5,00 ml allineamento  
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B2  
If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)  
Rc = 0,40  
Hmax = 10,50 ml  
Ds = 5,00 ml o allineamento  
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B3  
If = 1,5 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)  
Rc = 0,30  
Hmax = 7,50 ml  
Ds = 5,00 ml o allineamento  
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

*Nel lotto B3 introdotto con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, di cui alla manifestazione di interesse n. 87 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:*

- *dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;*
- *contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;*
- *è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;*
- *gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;*
- *gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa;*
- *le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2,20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;<sup>5</sup>*

Tessuti insaturi B4  
If = 1,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)  
Rc = 0,30  
Hmax = 7,50 ml  
Ds = 5,00 ml o allineamento  
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

7. Al fine della individuazione delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6.
8. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.

---

<sup>5</sup> Integrazione introdotta con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020

9. In particolare gli interventi di cui al precedente comma, dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni di accesso alle nuove unità in maniera tale da non pregiudicare le condizioni di viabilità esistenti e le soluzioni progettuali adottate dovranno tendere alla conservazione delle alberature presenti. In particolare per l'isolato tra via Pertini e via dei Visconti, tali condizioni operative sono da considerarsi condizione essenziale alla realizzazione delle volumetrie con un accesso da viabilità parallela al Torrente Fiumicello.
10. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, non residui alcuna capacità edificatoria, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
11. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
12. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume (V) esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i solo edifici ricadente in classe 6.
13. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 12, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
  - Rapporto di copertura: in rapporto alle singole tipologie
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%.

#### **Art. 45. Tessuti di margine**

1. Sono le parti di aree urbane collocate a margini dell'insediamento caratterizzate da edificazione frammentaria in genere lungo strada, per le quali il Regolamento urbanistico, coerentemente con il Piano strutturale, individua modeste possibilità edificatorie di completamento tali comunque da non determinare l'apertura di nuovi fronti edilizi.
2. All'interno di tali ambiti non sono ammesse le seguenti attività:
  - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
  - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U. per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso
  - c. commerciale grande distribuzione.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
4. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
5. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume V esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i solo edifici ricadente in classe 6.
6. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
  - Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

**Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini<sup>6</sup>**

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - a. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
  - b. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
  - a. S.U.L. massima 250 mq;
  - b. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
  - c. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
  - b. commerciale di media distribuzione
  - c. commerciale di grande distribuzione.
6. *Sono in particolare individuati i seguenti lotti interstiziali (Lin):*

**Lin1:** lotto interstiziale a Melello;

**Lin3:** lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King;

**Lin5:** lotto interstiziale su via Francesco Folli

*ed i seguenti lotti di completamento dei margini (Lcm):*

**Lcm2:** lotto di completamento dei margini in località La Valentina;

**Lcm4:** lotto di completamento dei margini in via del Frantoio e Fonte del Tesoro;

**Lcm6:** lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto;

**Lcm7:** lotto di completamento dei margini a Santa Fiora

per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

---

<sup>6</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020, con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 37 del 12/05/2020 e modificato con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 13 PER MODESTE MODIFICHE ALLA VIGENTE DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO approvata con D.C.C. n. 120 del 18/12/2020

- contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
  - è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
7. Per il lotto interstiziale a Melello (Lin1) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'accesso veicolare dovrà essere collocato sul lato nord-est, ovvero da via di Pallottino, con contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est;
  - l'altezza massima dell'edificio verso la chiesa dovrà essere pari ad un piano (3,20 mt. in gronda);
  - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
8. Per il lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King (Lin3) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
  - nel progetto da presentare per la realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere documentate la posizione e dimensioni di ciascun elemento arboreo ed arbustivo esistente nel lotto in questione, anche in riferimento alla foto aerea del 2016 resa disponibile dal Servizi cartografico della Regione Toscana, e garantito che gli interventi edilizi non comportino l'abbattimento delle alberature presenti; dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
  - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa;
  - gli interventi edilizi nel lotto interstiziale Lin3 sono inoltre condizionati alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico in sicurezza (a servizio anche dei pellegrini del percorso Francese), che dal semaforo tra via Molini, sul lato nord-est di via Montefeltro, lambendo l'area di pertinenza dell'hotel La Balestra, raggiunga il lotto in questione. Il progetto delle opere di interesse pubblico descritte deve essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifico atto d'obbligo per l'attuazione delle suddette opere di interesse pubblico.
9. Per il lotto interstiziale su via Francesco Folli (Lin5) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada per tutta la lunghezza del lotto e con profondità di 2,5 che dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin5. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lin5 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
  - il nuovo edificio residenziale potrà essere realizzato in allineamento con l'edificio residenziale esistente posto sul lotto contiguo a est;
  - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq.;
  - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
  - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.
10. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- dovranno essere preventivamente cedute gratuitamente al Comune l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa ed una fascia, della profondità di 12 metri, dal confine nord della particella 1504 in cui il Comune potrà, coerentemente

- con le previsioni del PS, realizzare una viabilità pubblica in continuità con quella prevista nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019;*
- *gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;*
  - *gli scarichi delle acque piovane non potranno essere convogliati sulla fognatura di nuova realizzazione lungo via Cupa nell'ambito del piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 e solo a seguito della dimostrazione che tale fognatura sia dotata di sezione atta a recapitare anche i reflui del presente lotto Lcm2; in caso contrario dovrà essere trovata una soluzione alternativa escludendo comunque l'allaccio alla fognatura esistente realizzata prima degli interventi di cui al citato piano attuativo.*
11. *Per il lotto di completamento dei margini in via del Frantoio e Fonte del Tesoro (Lcm 4) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*
- *l'accesso veicolare al lotto dovrà essere collocato sul lato nord lungo Via Fonte del Tesoro;*
  - *gli interventi edificatori sono condizionati alla cessione gratuita al Comune del terreno distinto catastalmente al foglio 57, part. 1115, posto all'interno della TR14 destinata ad interventi di interesse pubblico; tale cessione dovrà essere formalizzata prima della realizzazione degli interventi edificatori nel lotto interstiziale Lcm4;*
  - *la realizzazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nello studio idraulico ovvero il lotto d'interesse dovrà essere sopraelevato di 60 cm rispetto all'attuale piano di campagna al fine di garantire 40 cm di franco rispetto al battente medio; gli interventi edificatori dovranno essere esclusi dall'area che nel PS vigente ricade in area a pericolosità idraulica PI4.*
12. *Per il lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto (Lcm 6) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*
- *gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;*
  - *allineamento dell'edificio da realizzare con quello contiguo previsto all'interno della TR26, nel caso in cui l'attuazione degli interventi nel lotto Lcm6 avvenga successivamente alla stipula della convenzione del piano attuativo relativo alla TR26; nel caso invece in cui la lottizzazione dell'adiacente TR26 non sia stata ancora convenzionata l'edificio all'interno del lotto Lcm6 dovrà essere realizzato con fronte parallelo alla strada pubblica e a distanza di 15 metri dalla stessa strada pubblica;*
  - *contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la larghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale, da mantenere nello stato attuale, lungo la viabilità vicinale Pocaia-La Fiora; l'accesso al lotto dovrà essere realizzato in corrispondenza dall'accesso esistente; il parcheggio di cui sopra dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lcm6. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lcm6 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune.*
13. *Per il lotto di completamento dei margini a Santa Fiora (Lcm7) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*
- *contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere previsto l'allargamento della sezione stradale (strada vicinale del piano della Commenda) in modo che la stessa risulti almeno di 5 metri per il tratto che dalla piazza di Santa Flora e Lucilla conduce all'accesso veicolare al lotto;*
  - *gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie dell'area individuata come lotto di completamento dei margini Lcm7;*
  - *dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;*
  - *le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2,20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;*

- *gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.*

#### **Art. 47. Tessuti produttivi o commerciali**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2.000. Assume inoltre valore di quadro conoscitivo del R.U. l'indagine condotta dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina Toscana in collaborazione con le associazioni di categoria nell'area industriale Alto Tevere finalizzati alla realizzazione di interventi di adeguamento infrastrutturale (adeguata dotazione delle reti tecnologiche, adeguamento dei servizi, promozione del ricorso a fonti rinnovabili di energia).
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:
  - a. pubblici esercizi;
  - b. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
  - c. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005;
  - d. direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico.

*2.bis Per ogni attività artigianale o industriale che occupi edifici con SUL superiore a 2000 mq è ammessa la possibilità di destinare parte della S.U.L. consentita ad abitazione per la guardiania a servizio dell'attività insediata. Tale abitazione non potrà costituire unità immobiliare autonoma e dovrà avere SUL massima di 80 mq.. È inoltre prescritto che tra l'edificio sede dell'attività produttiva in senso stretto e l'abitazione di guardiania venga costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese e cura del richiedente. Il vincolo pertinenziale deve precisare che l'abitazione di guardiania realizzata ai sensi del presente comma non può essere ceduta separatamente dagli spazi occupati dall'attività produttiva alla quale è legata da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Il prelievo di SUL per l'abitazione di guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva. L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da atto d'obbligo con cui il proponente si impegna a definire il vincolo pertinenziale sopra descritto, a rispettare il divieto di cessione separata connesso e a garantire che l'abitazione di guardiania sarà abitata dal proprietario o dipendente dell'azienda.<sup>7</sup>*

3. In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.

---

<sup>7</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

4. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
5. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume V esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i soli edifici ricadente in classe 6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:
  - a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 7 lett. a);
  - b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
  - c. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
  - d. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
  - e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  - f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
  - g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
  - h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 100<sup>8</sup>;
  - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 6 sono dovute:
  - c. in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - d. sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - e. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.

---

<sup>8</sup> Modifica introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 5 delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: 50% Rc max
  - Altezza massima: Hmax ml 10,00
9. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

#### **Art. 47 bis Tessuti produttivi o commerciali di completamento**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali, suscettibili di ulteriore completamento, comprensivi degli ambiti di potenziamento del sistema produttivo per i quali l'art. 69 dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri del previgente PRG. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici in scala 1:5.000/1:2.000. Assume inoltre valore di quadro conoscitivo del R.U. l'indagine condotta dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina Toscana in collaborazione con le associazioni di categoria nell'area industriale Alto Tevere finalizzati alla realizzazione di interventi di adeguamento infrastrutturale (adeguata dotazione delle reti tecnologiche, adeguamento dei servizi, promozione del ricorso a fonti rinnovabili di energia).
  2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 4:
    - a. pubblici esercizi
    - b. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
    - c. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005;
    - d. direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico.
- 2.bis Per ogni attività artigianale o industriale che occupi edifici con SUL superiore a 2000 mq è ammessa la possibilità di destinare parte della S.U.L. consentita ad abitazione per la guardiania a servizio dell'attività insediata. Tale abitazione non potrà costituire unità immobiliare autonoma e dovrà avere SUL massima di 80 mq.. È inoltre prescritto che tra l'edificio sede dell'attività produttiva in senso stretto e l'abitazione di guardiania venga costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese e cura del richiedente. Il vincolo pertinenziale deve precisare che l'abitazione di guardiania realizzata ai sensi del presente comma non può essere ceduta separatamente dagli spazi occupati dall'attività produttiva alla quale è legata da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Il prelievo di SUL per l'abitazione di guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva. L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da atto d'obbligo con cui il proponente si impegna a definire il vincolo pertinenziale sopra descritto, a rispettare il divieto di cessione separata connesso e a garantire che l'abitazione di guardiania sarà abitata dal proprietario o dipendente dell'azienda.<sup>9</sup>*
3. In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20%

---

<sup>9</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 6, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:
  - a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 10, lett. a);
  - b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
  - c. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
  - d. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
  - e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  - f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
  - g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
  - h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
6. Nei tessuti produttivi o commerciali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8, l'utilizzo dei seguenti indici:

Tessuti di completamento D1

If = 3 mc/mq

Rc = 60%

Hmax = 12 m salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada

De = 10 ml.

*All'interno delle zone D.1 nella zona industriale Alto Tevere e in un'area compresa tra via della Reglia dei Mulini e via Malpasso è inoltre individuato un comparto D.1.1 per il quale è previsto che gli interventi edilizi ivi ammessi, con i parametri e le modalità sopra indicati per le zone D.1, siano condizionati alla cessione al Comune della parte di proprietà della strada ricadente nel medesimo comparto in cui è previsto anche un uso a pista ciclabile che si connette alla pista individuata in corrispondenza della strada che fiancheggia la Reglia dei Mulini.*

*Per il comparto D1.1 (la cui fattibilità è normata mediante abaco nel R.U.) nella fase di futura edificazione è da rispettare la seguente prescrizione: dovrà essere estesa la verifica idraulica della Reglia dei Mulini,*

effettuata in sede di R.U. (che ad oggi si ferma circa 200 m a ovest della zona ricadente nella sottozona D1.<sup>10</sup>

Nei tessuti di completamento D1 ancora non saturi i progetti allegati alle istanze per la realizzazione degli interventi di completamento edilizio dovranno contenere anche idonee previsioni di piantumazione di alberi ed arbusti di essenze autoctone con funzione di schermatura visiva ed antinquinamento nelle contigue aree individuate come "Verde privato vincolato di valore ambientale" di cui al successivo articolo 48. Tali piantumazioni e sistemazioni del verde, da considerare quali misure di mitigazione dei potenziali impatti derivanti dagli interventi di completamento nelle sottozone D1, devono essere realizzate contemporaneamente a quelli edilizi.

*Tessuti di completamento D1\**

*I<sub>f</sub> = 3 mc/mq*

*R<sub>c</sub> = 60%*

*H<sub>max</sub> = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.*

*D<sub>s</sub> = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada*

*D<sub>e</sub> = 10 ml.*

*Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato*

Nei tessuti di completamento D1\* ancora non saturi i progetti allegati alle istanze per la realizzazione degli interventi di completamento edilizio dovranno contenere anche idonee previsioni di piantumazione di alberi ed arbusti di essenze autoctone con funzione di schermatura visiva ed antinquinamento nelle contigue aree individuate come "Verde privato vincolato di valore ambientale" di cui al successivo articolo 48. Tali piantumazioni e sistemazioni del verde, da considerare quali misure di mitigazione dei potenziali impatti derivanti dagli interventi di completamento nelle sottozone D1, devono essere realizzate contemporaneamente a quelli edilizi.<sup>11</sup>

*Tessuti di completamento D2*

*I<sub>t</sub> = 3 mc/mq*

*R<sub>c</sub> = 60%*

*H<sub>max</sub> = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.*

*D<sub>s</sub> = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada*

*D<sub>e</sub> = 10 ml.*

*Tessuti di completamento D2\*<sup>12</sup> - Area per recupero dei rifiuti pericolosi e non pericolosi e impianto di demolizione autoveicoli*

*I<sub>f</sub> = 3 mc/mq.*

*R<sub>c</sub> = 50%*

*H<sub>max</sub> = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.*

*Distanza minima dal ciglio sud-ovest della strada Tiberina 3 bis: 40 metri per edifici in cui vengono svolti attività di stoccaggio e di lavorazione rifiuti; 30 metri per palazzina uffici e servizi aperti al pubblico;*

*Distanza minima dalle altre strade esistenti: 10 mt.;*

*D<sub>e</sub> = 10 ml.*

*D<sub>c</sub> = 5 metri*

*Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato o soggetto ad atto d'obbligo*

<sup>10</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

<sup>11</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018

<sup>12</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.TER/C AL RU PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 28 del 15/03/2019

Gli interventi edificatori sono condizionati al rispetto delle seguenti prescrizioni particolari che sono dettate anche nel rispetto del Decreto regionale n. 11712 del 17/07/2018 di conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale:

- a. il progetto unitario dovrà contenere uno studio sui flussi di traffico generati dalle attività esistenti e di nuova previsione sulla base del quale dovrà essere prevista una congrua sistemazione degli accessi dei mezzi in ingresso e uscita che tenga conto anche delle caratteristiche attuali delle infrastrutture stradali esterne interessate e della tipologia del traffico generato dal potenziamento dell'attività di trattamento recupero dei rifiuti pericolosi e non pericolosi; in merito a tale studio e proposta di sistemazione degli accessi dovranno essere preventivamente acquisiti i pareri favorevoli del Servizio Lavori Pubblici e dei Vigili Urbani. Le opere da realizzare eventualmente suggerite da tali servizi per garantire i necessari requisiti di sicurezza stradale, anche se incidenti su sedime stradale pubblico, saranno a carico del proponente gli interventi edilizi all'interno della zona D2\*;
- b. Per ciò che riguarda le aree a verde e parcheggi pubblici dovrà essere reperita la quota di standards pubblici di cui al DM 1444/68 per le aree produttive (ovvero il 10% della superficie della zona D2\* individuata); tale quota potrà eventualmente essere monetizzata con le modalità previste nel "Regolamento per la monetizzazione delle aree a cessione nelle aree TR e TRpr" approvato con D.C.C. n. 91 del 26/07/2018. Saranno invece completamente realizzati e non potranno essere oggetto di monetizzazione gli spazi a parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 6 delle N.T.A. del R.U. e nel caso di eventuale inserimento di destinazioni commerciali, quelli di relazione connessi a tale destinazione;
- c. dovrà essere ceduta al Comune una fascia della profondità di **almeno 4,5 metri dal limite nord della fossetta stradale esistente per tutta la sua larghezza della zona D2\*** al fine di poter usufruire di spazi per la futura realizzazione di una pista ciclopeditonale quale compensazione socio-economica per la realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento e potenziamento delle attività; **la fossetta stradale dovrà essere intubata a spese della società Marinelli srl in tutto il tratto corrispondente alla larghezza dell'area di sua proprietà, con modalità che verranno precisate nel progetto unitario convenzionato a seguito dell'acquisizione del parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici; dovrà comunque essere garantito un franco di almeno 40-50 centimetri tra la parte pavimentata della pista ciclabile ed i tronchi delle piante di pino esistenti lungo la strada Tiberina nord che dovranno essere salvaguardate;**
- d. al fine di rispettare la prescrizione regionale che dispone che la superficie coperta da nuovi edifici sia essere il più possibile spostata verso nord e quindi distanziata maggiormente dalla strada de "I Laudi" e dagli edifici abitativi esistenti lungo tale viabilità, a sud -ovest della zona D2\*, è stata individuata un'area a "Verde privato vincolato di valore ambientale" per la quale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 48;
- e. i progetti allegati alle istanze per la realizzazione degli interventi di completamento edilizio dovranno contenere idonee previsioni di piantumazione di alberi ed arbusti di essenze autoctone con funzione di schermatura visiva ed antinquinamento nelle contigue aree individuate come "Verde privato vincolato di valore ambientale" di cui al successivo articolo 48 oltre che, in forma di filari di essenze arboree e/o arbustive autoctone, lungo i lati nord-ovest e sud-est dell'area occupata dall'impianto. Tali piantumazioni e sistemazioni del verde, da considerare quali misure di mitigazione dei potenziali impatti derivanti dagli interventi di completamento nelle sottozone D2\*, devono essere realizzate prima degli interventi edilizi, e, in particolare verso sud e ovest, ovvero verso gli edifici residenziali più vicini e le zone agricole sottostanti.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

- f. Si dovrà prevedere l'allaccio alla rete fognaria esistente o, se non presente tale rete, la preventiva realizzazione della rete fognaria; nei casi in cui l'allacciamento o la realizzazione della nuova rete non fosse possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi nell'area di interesse;

- g. *il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato dirigendo le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrato;*
- h. *dovranno essere previsti sistemi che garantiscano il risparmio idrico quali la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane;*
- i. *dovranno essere messe in atto misure che garantiscano il massimo risparmio energetico; a tal fine si prescrive per l'area in questione che la quota obbligatoria prevista dal Dlgs. 28/2011 (Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti)<sup>13</sup> venga incrementata almeno del 5%;*
- j. *la realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati esterni agli edifici sia attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando comunque fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.*
- k. *Sono inoltre da recepire le ulteriori prescrizioni derivanti dal procedimento di AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) da acquisire prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per gli interventi di incremento delle superfici e volumetrie edilizie esistenti.*

#### Tessuti di completamento D3

If = 4 mc/mq

Rc= 60%

Hmax = 16 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Hmax = 37 ml per volumi tecnici relativi alla produzione

Ds = 5 ml.

De = 10 ml.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto del Piano di utilizzazione dell'area approvato dall'Amministrazione Comunale.

#### Tessuti di completamento D4

It = 3 mc/mq

Rc= 60%

Hmax = 9 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada

De = 10 ml.

#### Tessuti di completamento D5

It = 2,5 mc/mq (indice di fabbricabilità territoriale)

Rc= 50%

Hmax = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada

De = 10 ml.

---

<sup>13</sup> Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

7. Fino all'adeguamento del Piano Strutturale e del Piano operativo alla L.R. 65/2014 e al Regolamento approvato con D.P.G.R. 39/R/2018 al fine del computo delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6 applicando i seguenti parametri specifici:

- Altezza virtuale: misura convenzionale di 3,5 metri da applicare alle destinazioni commerciale all'ingrosso, depositi, industriale e artigianale;
- Volume virtuale: cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta dell'edificio per l'altezza virtuale di cui sopra.

Tale modalità di calcolo è definita nel rispetto delle finalità di cui all'art. 124, comma 1, della L.R. 65/2014, ovvero per consentire che, sia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che quelli di addizione volumetrica e completamento nelle aree produttive individuate come "Tessuti produttivi o commerciali di completamento", si realizzino con il minor consumo di suolo.<sup>14</sup>

8. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.

9. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, ai sensi del precedente comma 7, non residui alcuna capacità edificatoria, il patrimonio edilizio esistente potrà beneficiare degli interventi di addizione di cui all'art. 16 e pertinenziali di cui all'art. 17 delle presenti norme.

10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 100<sup>15</sup>;
- b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 6 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.

11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 7 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: in base alle singole tipologie
- Altezza massima: Hmax ml 10,00

12. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

<sup>14</sup> Modifiche introdotte con la Variante semplificata n. 08.Quater al RU per i "Tessuti produttivi e commerciali di completamento" approvata con D.C.C. n. 164 del 26/11/2018 e divenuta efficace in data 06/02/2019

<sup>15</sup> Modifica introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

**Art. 48. Verde privato vincolato e verde privato vincolato di valore ambientale<sup>16</sup>**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “Verde privato vincolato”:
  - a. le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti di cui al Capo II del presente titolo IV,
  - b. le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale o paesaggistico.
2. Le aree di del sistema del verde di pregio storico e/o ambientale di corredo al centro storico del capoluogo, individuate anche come “Verde privato vincolato” negli elaborati 04 delle disciplina del territorio urbanizzato del R.U., sono ricondotte alla fattispecie del “verde di rispetto ambientale e paesaggistico” di cui al precedente articolo 34 e rappresentate con apposita campitura negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS, in scala 1:10.000 e 1:2.000. Nelle schede delle ville di cui agli elaborati 6h allegati al presente Regolamento urbanistico sono individuate in modo puntuale le sistemazioni esterne di pregio di pertinenza di tali edifici la cui disciplina è quella definita al presente articolo nei casi in cui le aree di pertinenza di talune ville siano identificate anche come Verde privato vincolato” negli elaborati 04 delle disciplina del territorio urbanizzato del R.U..
3. Le aree classificate come “Verde privato vincolato” e come “**Verde privato vincolato di valore ambientale**” (*Vamb*)<sup>17</sup> costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale divenendone elementi fondamentali di penetrante urbana. Nelle aree di cui al presente articolo valgono in generale le disposizioni di cui ai precedenti articoli 33, 34, 40, 41 integrate da quelle del presente articolo e dai criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell’Allegato A alle presenti norme. Per tali aree sono in generale prescritti la conservazione o il restauro della sistemazione a verde (arredo arboreo, arbustivo di pregio, pavimentazioni e muri di sostegno verso strada), senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dalle categorie di intervento connesse alla classe degli edifici di riferimento, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane, gazebo, pergolati, etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% del resede. Per il sistema del verde sugli spalti delle mura, oltre alle disposizioni di tutela citate, sono da perseguire iniziative e progetti volti alla creazione di spazi pubblici o aperti al pubblico (quali il progetto legato alla nuova sede del Museo della Resistenza o la previsione di orti sociali e verde pubblico sugli spalti ed il bastione sudovest di cui alla tavola del presente R.U. o il progetto sul “Campaccio” compreso nel programma “Contratto di Quartiere II”).
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
5. *Le aree a “Verde privato vincolato di valore ambientale” (Vamb) sono aree con la funzione prioritaria di compensare e costituire elementi di filtro, di barriera e di schermatura di contesti produttivi o di infrastrutture verso gli insediamenti residenziali o le aree agricole. Tali aree dovranno costituire elementi di potenziamento dei caratteri di naturalità delle aree urbanizzate. All’interno di tali ambiti si dovrà prevedere la compresenza di più materiali verdi quali barriere vegetali, ad impianto irregolare con funzioni di mascheramento, arredo e ridefinizione dei margini edificati, antinquinamento. La composizione delle specie arboree e arbustive dovrà garantire l’uso di essenze molto resistenti alle emissioni inquinanti (atmosferiche e sonore) in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore; molto dense ed alte per schermature da impatto visivo; tali soluzioni saranno scelte sulla base dei diversi contesti a confine con tali ambiti. In tali aree è ammessa la realizzazione di sistemazioni a terra permeabili, a prato o con ghiaia, che non potranno essere adibite a stoccaggio di materiale derivante o utilizzato per le attività produttive, con l’obbligo di prevedere una fascia della profondità di almeno*

---

<sup>16</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018

<sup>17</sup> Integrazione introdotta con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018.

*10 metri lungo il confine verso le aree residenziali da piantumare con essenze arbustive e arboree da disporre in modo da realizzare una cortina vegetale fitta, continua e sempreverde<sup>18</sup>.*

**Art. 49. Orti sociali**

1. Nella fascia pedecollinare limitrofa all'area urbana del Capoluogo, il Regolamento urbanistico individua un'area ineditata di proprietà comunale destinata all'attività orticola di interesse sociale. Tale area è distinta in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2.000.
2. Il Comune con apposito regolamento disciplina l'assegnazione dei lotti ortivi a soggetti singoli o associati idonei al perseguimento di una attività di rilevanza sociale, economica, culturale di conservazione di saperi tradizionali.

---

<sup>18</sup> Comma introdotto con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018.

## TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 50. Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente. L'identificativo degli edifici schedati è documentato negli elaborati 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000.
  - Edifici ricompresi nella Classe 1– Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico comprensivi di quelli dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/04;
  - Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico; e contestuale;
  - Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso)
  - Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro;
  - Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi di valore architettonico nullo ma in contesti pianificati (Peep, lottizzazioni,...);
  - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di valore architettonico nullo;
  - Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici o complessi in contrasto con il tessuto antico soggetti a demolizione e trasferimento della s.u.l..
3. Per l'edificato ricadente nel territorio rurale, le ville già individuate dal PTC e per i tessuti storici minori, il R.U. conferma ed assume come parte integrante, le schede di cui all'elaborato 6h. Per tali schede è da applicare la seguente tabella di corrispondenza delle varie classi di valore:

---

#### Variante matrice storica

---

a) RV: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089 (attuale D.L. 490/1999) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili: CLASSE 1 NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

---

b) V: corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme: CLASSE 2 NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

---

c) SV: corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario: CLASSE 3 NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

---

d) CCA: corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali: CLASSE 4 NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

---

e) N: corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria: CLASSE 6 NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

4. Per l'edificato di cui al precedente comma 3, le eventuali "prescrizioni particolari" costituiscono parte integrante e prevalgono rispetto alla disciplina degli interventi ammissibili contenuta nel presente titolo.
5. Per l'edificato ricadente nel Centro Storico del capoluogo il R.U. conferma ed assume come parte integrante, con valore conoscitivo, gli elaborati elencati al comma 4 bis del precedente art. 42, già allegati alla "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994. Per gli edifici del Tessuto antico del capoluogo devono essere rispettati i "CRITERI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO" di cui all'Allegato A alle presenti norme. Nel caso di interventi riguardanti i palazzi schedati nei fascicoli da 5A a 5E della suddetta variante le indicazioni operative relative ai progetti guida ivi contenute assumono solo valore orientativo relativamente alla individuazione delle varie unità immobiliari per interventi di frazionamento. Pertanto in caso di presentazione di soluzioni diverse rispetto a tali progetti guida, che comunque dovranno essere coerenti con i criteri generali di intervento riportati nel paragrafo a) dell'Allegato A alle presenti norme, sarà necessario il parere favorevole della Conferenza interna dei Servizi supportata dai membri della Commissione del Paesaggio. Per le superfetazioni classificate come volumi "da demolire" nelle schede di cui ai suddetti fascicoli da 5A a 5E valgono le disposizioni relative agli edifici di classe 7. *Inoltre per le classificazioni che non è stato possibile rappresentare negli elaborati 06, in scala 1/2000, ma che risultano già attribuite nella previgente "Variante al P.R.G. per il centro storico" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994 e rappresentate nella tavola 17 "Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento", in scala 1:500, con le ulteriori specificazioni contenute nelle planimetrie in scala 1:200 delle "Schede e progetti guida dei palazzi" si rimanda a tali classificazioni da commutare poi nelle classi definite dal R.U. tenendo conto delle corrispondenze di cui alla seguente tabella:*<sup>19</sup>

<b>Classificazioni della Variante Centro storico</b>	<b>Classificazioni della Variante Fascia tra le mura ed i viali</b>	<b>Classificazioni corrispondenti nel R.U.</b>
<b>RVAA</b> (rilevante valore architettonico ambientale)	<b>RVAA</b> (rilevante valore architettonico ambientale)	<b>1</b> (rilevante valore storico-architettonico)
<b>VAA</b> (valore architettonico ambientale)	<b>VAA</b> (valore architettonico ambientale)	<b>2</b> (riconoscibile valore architettonico)
<b>SVAA1</b> (scarso valore architettonico ambientale di tipo 1)		<b>3</b> (valore architettonico e contestuale scarso)
<b>SVAA2</b> (scarso valore architettonico ambientale di tipo 2)	<b>SVAA</b> (scarso valore architettonico ambientale)	<b>4</b> (valore architettonico e contestuale neutro)
<b>VAAN</b> (valore architettonico nullo)	<b>VAAN1</b> <b>VAAN2</b> (valore architettonico nullo)	<b>6</b> (valore architettonico nullo)
<b>VNI</b> (valore architettonico nullo e in contrasto)	<b>VNI</b> (valore architettonico nullo e in contrasto)	<b>7</b> (valore in contrasto)

6. Non sono classificati dal Regolamento urbanistico:
  - i manufatti e le consistenze edilizie interrante;
  - gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo;
  - manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati; gazebo; etc.).

<sup>19</sup> Parte inserita con la delibera di interpretazione autentica dell'art. 51 del R.U primo stralcio D.C.C. n. 96 del 30/06/2015

Per tali manufatti valgono le disposizioni di cui all'art. 122 delle presenti norme.

7. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 2 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo III e IV delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun tessuto di cui Titolo IV.
8. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano strutturale.
9. Il frazionamento di edifici non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con:
  - a. Sul minima inferiore a 50 mq. nel Tessuto antico del capoluogo, nei tessuti storici minori e nelle pertinenze di edifici rurali storici;
  - b. con Sul media inferiore a 60 mq. nelle aree urbane diverse dalle aree di cui al precedente punto a.
  - c. Sul media inferiore a mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).
10. Per gli incrementi volumetrici realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di adozione del Regolamento urbanistico.
11. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR, Trasformazione degli assetti insediativi" o "Aree RQ, Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", le norme di cui al presente Titolo si applicano agli interventi diretti concernenti i singoli manufatti: ove sia proposta l'attuazione del Piano attuativo, si applicano le norme di cui alle schede progettuali.
12. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato 06h. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.
13. Qualora l'edificio oggetto di intervento, a prescindere dalla classe di appartenenza, ricada all'interno di un ex piano di lottizzazione o peep convenzionati, come da elenco presso l'ufficio edilizia, l'intervento previsto dovrà comunque rispettare la tipologia e le finiture esterne a suo tempo definite dai piani stessi;
14. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.
15. La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al presente Capo, è integrata dalle disposizioni di tipo regolamentare inerenti le metodologie e le tecniche di intervento di cui all'Allegato A al presente Regolamento urbanistico
16. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati al miglioramento sismico e delle prestazioni energetiche degli edifici potranno usufruire di appositi sgravi sugli oneri o mutui agevolati o beneficiare di contributi del Comune sugli interessi da disciplinare con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.

**Art. 51. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. Lgs. 42/04**

1. E' attribuita la Classe 1 agli a tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089 (attuale D.Lgs. 42/ parte II) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica comprensivi quindi degli edifici pubblici, edificati da oltre un settantennio. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del

territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme.
3. Tali interventi non potranno comunque comportare qualsiasi alterazione dei volumi, dei prospetti sulla strada pubblica fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, dei profili e dei tetti, delle strutture, delle eventuali decorazioni; nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà.
4. Per gli edifici del centro antico del capoluogo sono inoltre da rispettare i criteri di intervento di cui all'Allegato A alle presenti norme. Per i palazzi gentilizi del centro antico del capoluogo valgono inoltre le disposizioni procedurali di cui al comma 5 del precedente articolo 50.
5. Non sono ammessi addizioni ed interventi pertinenziali.
6. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
  - l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
  - la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
7. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari, comunque nel rispetto di quanto disposto all'art.50 comma 9, è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile. Gli schemi planimetrici di cui all'Allegato del Regolamento Edilizio del comune di Sansepolcro rivestono carattere fortemente orientativo; il discostamento da tali schemi è comunque soggetto al parere favorevole della Commissione per il paesaggio sulla base dei compiti ad essa attribuiti da Consiglio Comunale
8. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
9. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.
10. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo IV, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali in cui ricadono

gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

11. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
12. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 13
13. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:
  - non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

**Art. 52. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi il cui valore architettonico anche se in parte mutato rispetto ai caratteri originari risulti pienamente apprezzabile e sia costitutivo del carattere generale del contesto urbano.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' (come definita dall'art. 15 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo
  - d. cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque escludere qualsiasi alterazione dei volumi, dei prospetti sulla strada pubblica fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, dei profili e dei tetti, delle strutture, delle eventuali decorazioni.

5. Per gli edifici del centro storico del capoluogo sono inoltre da rispettare i criteri di intervento di cui all'Allegato A alle presenti norme. Per i palazzi gentilizi del centro antico del capoluogo valgono inoltre le disposizioni procedurali di cui al comma 5 del precedente articolo 50.
6. Non sono ammesse addizioni; eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari in postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto.
7. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), a condizione che:
  - a. il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml 4,50;
  - b. l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
8. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 39, è altresì consentita l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, non computabili fini della S.U.L., a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
9. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa di cui al precedente articolo 50, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
  - a. del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - b. delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
  - c. dei criteri di cui all'Allegato A alle presenti norme e delle disposizioni di cui al comma 5 del precedente art. 50 per gli edifici ricadenti nel centro storico del capoluogo.
10. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.
- 10bis E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
11. E' ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati con esclusione degli immobili situati nel Tessuto antico del capoluogo e con le seguenti limitazioni:
  - a. le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di Ristrutturazione edilizia 'RC1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente.;
  - b. devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;

- c. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.

**Art. 53. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio riconosciuto quale invariante strutturale dal Piano strutturale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei contesti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
  - d. cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme
4. Tali interventi non potranno comportare interventi di inserimento di balconi o terrazze.
5. Per gli edifici del centro storico del capoluogo sono inoltre da rispettare i criteri di intervento di cui all'Allegato A alle presenti norme.
6. Negli edifici di classe 3 non sono ammesse addizioni; eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto
7. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 50.
8. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
  - a. solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
  - b. la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
9. Gli interventi edilizi, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa, limitatamente al Tessuto antico del capoluogo, la deroga previo parere della ASL, alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.
10. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale e comunque nel rispetto dei criteri di cui all'Allegato A alle presenti norme per gli edifici del centro storico del capoluogo.

**Art. 54. Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia di formazione risalente in genere intorno alla seconda guerra mondiale, di recente modificazione o ricostruzione, caratterizzati da volumetrie elementari intonacate e da coperture tradizionali.
2. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3'. *In presenza di manufatti che risultino realizzati con materiali e tipologie strutturali totalmente inefficaci in termini di prevenzione del rischio sismico, sono inoltre consentiti interventi RR2 limitatamente ai Tessuti post bellici, Tessuti consolidati e ai Tessuti di margine e a condizione che venga riproposto un impianto planivolumetrico caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali;-nonché RR1 limitatamente ai Tessuti consolidati e ai Tessuti di margine e a condizione che venga riproposto un impianto planivolumetrico caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali;*<sup>20</sup>
  - d. cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme.
4. Tali interventi non potranno comunque comportare, nel Tessuto antico del capoluogo e nei tessuti storici minori, interventi di inserimento di balconi o terrazze sulla strada pubblica.
5. Per gli edifici del centro storico del capoluogo sono inoltre da rispettare i criteri di intervento di cui all'Allegato A alle presenti norme.
6. Negli edifici di classe 4 eventuali addizioni sono ammesse solo nei tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine, e alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto; eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto

**Art. 55. Edifici ricompresi nella Classe 5 — Edifici o complessi di valore architettonico nullo ma in contesti pianificati**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, privi di interesse intrinseco sotto il profilo architettonico e/o morfologico, che tuttavia ricadono in ambiti pianificati che ne hanno determinato elementi di coerenza nelle tipologie edilizie, nel rapporto con gli spazi pubblici, nello schema morfologico ordinatore generale preordinato.
2. Gli edifici di Classe 5 - sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala e 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 5 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

---

<sup>20</sup> Integrazione inserita con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 06 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI IN CLASSE 4 approvata con D.C.C. n. 76 del 29/05/2017

- b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC 3' –RR1 - RR2
  - d. cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme.
4. Negli edifici di classe 5 eventuali addizioni sono ammesse nei tessuti consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine, e alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto; eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine, alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto. Ad eccezione degli edifici ricadenti nel Tessuto antico del capoluogo, nei Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici, nei tessuti postbellici e nei tessuti unitari interni ai tessuti postbellici, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con le limitazioni previste nella disciplina degli altri tessuti.

**Art. 56. Edifici ricompresi nella Classe 6 -- Edifici o complessi di valore architettonico nullo**

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici privi di valore architettonico intrinseco e/o di ruolo costitutivo del carattere ambientale del contesto. Detti edifici sono di recente formazione o hanno subito alterazioni profonde su assetti precedenti. Il Regolamento urbanistico promuove interventi volti al miglioramento della qualità architettonica e della prestazione energetica di tali edifici. 2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di cui all'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' – RR1- RR2- RR3 – Sostituzione edilizia;
  - d. cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme
  - e. sostituzione edilizia nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine, e alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto;
  - f. addizioni sono ammesse solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati, unitari, di margine, e alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto; gli edifici con funzione di annesso di classe 6 e ricadenti all'interno del "verde privato vincolato" potranno usufruire di addizioni non superiori al 20% del volume (V) esistente legittimato purché la superficie impermeabilizzata dell'area a verde non risulti ad intervento completato superiore al 5% della superficie totale del verde vincolato e non vengano alterati gli elementi di pregio che caratterizzano tali aree.
  - g. eventuali interventi pertinenziali possono essere ammessi solo nei tessuti postbellici, unitari interni ai tessuti postbellici, consolidati e di completamento residenziale, unitari, di margine alle condizioni previste nella disciplina di ciascun tessuto.
3. Per gli edifici del tessuto storico del capoluogo sono inoltre da rispettare i criteri di intervento di cui all'Allegato A alle presenti norme.

**Art. 57. Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici o complessi in contrasto con il tessuto antico soggetti a demolizione e trasferimento della s.u.l.**

1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici la cui presenza, sia in termini di sedime occupato sia di caratterizzazione architettonico-edilizia, rappresenta un elemento detrattore della scena urbana e del carattere ambientale del contesto.

2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 06a, 06b, 06c, 06d, 06e in scala 1:2.000 e/o sono individuati come superfetazioni "da demolire" nelle schede di cui ai fascicoli da 5 A a 5E della Variante al P.R.G. per il centro storico di cui agli articoli 40 e 50 comma 5 delle presenti norme.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione, nelle more della loro demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Alle consistenze edilizie legittime presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico si applica, contestualmente alla demolizione, la possibilità del trasferimento in aree TR della capacità edificatoria pari alla SUL esistente maggiorata del 20% a titolo di incentivo. L'intervento di cui al presente comma condizionato al contestuale ripristino del sedime quando contiguo allo spazio pubblico esistente.
5. Per gli edifici di classe 7 per i quali siano riscontrabili tutti i seguenti requisiti le seguenti condizioni:
  - il manufatto sia adibito a funzioni turistico ricettive, commerciale o ad artigianato di qualità o compatibile con la residenza;
  - il manufatto di classe 7 non sia giustapposto ad edifici di classe 1 o vincolato ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio e né visibile da edifici di classe 1 o vincolato ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - il manufatto non sia affacciato su spazi pubblici o visibili dagli spazi pubblici;

sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia conservativa RC1 per il periodo di esercizio della attività turistico – ricettiva, commerciale o dell'attività di artigianato di qualità o compatibile con la residenza. Al momento della cessazione di tali attività si applica la disciplina di cui ai precedenti commi.

**Art. 57 bis - Tabella riassuntiva della disciplina del patrimonio edilizio esistente**

Per le aree urbane gli interventi consentiti nelle varie tipologie di tessuto possono essere riassunti nella seguente tabella:

	<b>classe 1</b>	<b>classe 2</b>	<b>classe 3</b>	<b>classe 4</b>	<b>classe 5</b>	<b>classe 6</b>	<b>classe 7</b>
<b>tessuto antico del capoluogo</b>	man. ordinaria, straordinaria, restauro	man. ordinaria, straordinaria, restauro e RC1	man. ordinaria, straordinaria, restauro, RC1, RC2	man. ordinaria, straordinaria, restauro, RC1, RC2, RC3	-	man. ordinaria, straordinaria, restauro, RC1, RC2, RC3	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE
<b>tessuto storico minore e pertinenze di edifici rurali storici</b>	man. ordinaria, straordinaria, restauro	man. ordinaria, straordinaria, restauro e RC1	man. ordinaria, straordinaria, restauro, RC1, RC2	man. ordinaria, straordinaria, restauro, RC1, RC2, RC3	-	man. ordinaria, straordinaria, restauro, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3 anche con prescrizioni particolari da schede ex matrice storica	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE

	classe 1	classe 2	classe 3	classe 4	classe 5	classe 6	classe 7
<b>tessuto bellico post</b>	man. ord., straord., restauro	man. ord., straord., restauro e RC1, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord., straord. restauro, RC1, RC2, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord., straord. restauro, RC1, RC2, RC3, addiz. con limite del 10% del VOLUME, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, Interventi pert. con limite del 10% del VOLUME;  <i>RR2 per manufatti che risultino realizzati con materiali e tipologie strutturali totalmente inefficaci in termini di prevenzione del rischio sismico a condizione che venga riproposto un impianto planivolumetrico caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali<sup>21</sup></i>	man. ord. straord. restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, RR3, addizioni tergali con limite del 10% del VOLUME, interventi pert. e sost. con limite del 10% del VOLUME	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE
<b>tessuto unitario interno al tessuto postbellico</b>	-	man. ord., straord., restauro e RC1, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord. straord. restauro, RC1, RC2, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2, RC3, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, interventi pert. con limite del 10% del VOLUME	man. ord., straord., restauro, RC1, RC , RC3, RR1, RR2, RR3, addiz. tergali con limite del 10% del VOLUME, interventi pert. e sost. con limite del 10% del VOLUME	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE

<sup>21</sup> Integrazione inserita con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 06 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI IN CLASSE 4 approvata con D.C.C. n. 76 del 29/05/2017

	classe 1	classe 2	classe 3	classe 4	classe 5	classe 6	classe 7
<b>tessuto unitario</b>	man. ord., straord., restauro	man. ord., straord., restauro e RC1, interventi pert.	man. ord., straord., restauro e RC1,RC2, interventi pert	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2, RC3 addiz., interventi pert.	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, addiz., interventi pert.	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, RR3, addiz., interventi pert. e sostituzione	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE
<b>tessuto consolidato e di completamento residenziale</b>	man. ord., straord., restauro	man. ord., straord., restauro e RC1, interventi pert.	man. ord., straord., restauro e RC1,RC2, interventi pert	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2, RC3 addiz., interventi pert	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2 addiz., interventi, pert.;	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, addiz., interventi pert. e sostituzione	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE
<b>tessuto di margine</b>	man. ord., straord., restauro	man. ord., straord., Restauro, RC1 e interventi pert	man. ord., straord., restauro e RC1,RC2, interventi pert	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2, RC3 addiz., interventi pert	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, addiz., interventi pert.;	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, RR3, addiz., interventi pert. e	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE

<sup>22</sup> Integrazione inserita con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 06 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI IN CLASSE 4 approvata con D.C.C. n. 76 del 29/05/2017

	classe 1	classe 2	classe 3	classe 4	classe 5	classe 6	classe 7
					<i>RR2 per manufatti che risultino realizzati con materiali e tipologie strutturali totalmente inefficaci in termini di prevenzione del rischio sismico a condizione che venga riproposto un impianto planivolumetrico caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali<sup>23</sup></i>	sostituzione	
<b>tessuti produttivi o commerciali e</b>	man. ord., straord., restauro	man. ord., straord., Restauro, RC1 e interventi pert	man. ord., straord., restauro e RC1,RC2, interventi pert	man. ord., straord. restauro, RC1, RC2, RC3 addiz., interventi pert	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2 addiz., interventi pert., sotituzione edilizia nel rispetto degli indici	man. ord., straord., restauro, RC1, RC2 , RC3, RR1, RR2, RR3, addiz., interventi pert. e sostituzione nel rispetto degli indici	man. ordinaria, straordinaria e DEMOLIZIONE

<sup>23</sup> Integrazione inserita con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 06 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI IN CLASSE 4 approvata con D.C.C. n. 76 del 29/05/2017

## TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

### CAPO I – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

#### Art. 58. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. La dotazione di standard è fissata dal Regolamento urbanistico in mq.24/abitante (12 verde pubblico, 4,5 scuola, 5 parcheggio, 2,5 interesse comune). A tal fine il rapporto teorico Sul residenziale abitante è pari a 35 mq.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala e 1:2.000.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
  - aree per l'istruzione;
  - aree per attrezzature di interesse comune;
  - aree a verde attrezzato e a verde sportivo individuato come verde pubblico nelle tavole da 04a a 04e del R.U.;
  - aree per parcheggi pubblici.

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. Ferma restando la disciplina di tutela delle invarianti strutturali di cui al Titolo III che risulta comunque prevalente, la realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo II Capi III e IV, ferma restando la disciplina di tutela delle invarianti strutturali di cui al Titolo III che risulta comunque prevalente, nella misura necessaria a garantire:
  - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
6. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente pubblico proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
7. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, secondo le seguenti modalità:

- a. il soggetto privato attua la destinazione pubblicistica previo convenzionamento con l'Amministrazione a garanzia della fruibilità del bene e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi, se necessari;
  - b. sono consentiti interventi privati compatibili - previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione di Piano attuativo o Progetto unitario - con la destinazione pubblicistica (chioschi; edicole; esercizi di vicinato; attrezzature per il gioco ed il tempo libero; etc.);
  - c. sono consentiti nel sottosuolo, ferma restando la disciplina di tutela delle invarianti strutturali di cui al Titolo III che risulta comunque prevalente, - previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione Piano attuativo o Progetto unitario - interventi da parte del soggetto privato avente titolo quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.
8. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 7, gli interventi di cui alle lett. b) e c) possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicistica.
  9. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 7, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale da stipulare prima dell'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, con la quale sono disciplinati:
    - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
    - il regime giuridico del suolo e le modalità di gestione, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
  10. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme. Inoltre, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 66+.
  11. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
  12. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
  13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard di nuova previsione possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
    - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
    - realizzazione di consistenze edilizie e impianti sportivi;
    - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
    - depositi di merci e materiali a cielo libero;
    - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
    - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
  14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.
  15. Le dotazioni da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR, / trasformazione degli assetti insediativi' ed 'RQ / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione delle "schede normative e di indirizzo progettuale" di cui all'elaborato 10. Le dotazioni

obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR, / trasformazione degli assetti insediativi' ed 'RQ / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi o Progetti unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' i cui all'elaborato 10.

**Art. 59. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Le aree cimiteriali sono rappresentate come "Attrezzature di interesse comune" con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. All'interno di tali aree e delle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto consistenti in 50 ml. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
  - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati;
  - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
  - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
  - opere di adeguamento stradale;
  - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
  - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato le pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).
6. Nelle fasce di rispetto:
  - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).
7. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

## TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

### **Art. 60. Usi specialistici - Impianti di recupero rifiuti in area extraurbana e discarica bonificata di Campezzone**

1. Ferma restando la disciplina di tutela delle invariante strutturali di cui al Titolo III che risulta comunque prevalente il presente articolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati.
2. Nel territorio comunale di Sansepolcro non compreso all'interno dei centri abitati sono individuate dal R.U., negli elaborati 03N e 03S relativi alla disciplina del territorio rurale, le seguenti aree con usi particolari:
  - ex discarica bonificata di Campezzone;
  - impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano;
  - impianto di recupero rifiuti in località Regliarino.
3. Per ciò che riguarda la ex discarica di Campezzone, oggetto di bonifica già conclusa e certificata, sono ammessi gli interventi, le destinazioni ed i vincoli discendenti da tale specifica certificazione rilasciata ai sensi del D.Lgs. 152/2006; poiché l'area della ex discarica risulta ricadere nel più vasto ambito del parco fluviale del Tevere di cui al successivo articolo 78 le attività e gli interventi consentiti in tale parco dovranno rispettare i limiti e le condizioni definite nella certificazione con cui si è conclusa la procedura di bonifica della ex discarica.
4. Nell'impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano e nell'impianto di recupero rifiuti in località Regliarino sono ammessi gli interventi e le attività previste negli appositi provvedimenti autorizzativi rilasciati ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e del D.M. 05/02/1998 e ss.mm.ii..
5. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nelle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate dal Regolamento Edilizio.

### **Art. 61. Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva alberghiera**

1. Sugli edifici esistenti adibiti ad attività turistico-ricettiva alberghiera ricadenti nelle aree urbane o nel territorio aperto sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Sugli edifici esistenti adibiti ad attività turistico-ricettiva alberghiera sono consentiti ampliamenti in forma di addizioni volumetriche "una tantum" nei limiti del 30% del volume V esistente e senza incremento delle unità immobiliari, solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, ferma restando la disciplina di tutela delle invariante strutturali di cui al Titolo III che risulta comunque prevalente, il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV e la disciplina del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo X
3. L'ampliamento di cui al comma 2 è ammesso al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico-ricettive, quali le funzioni accessorie necessarie al mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, come centri benessere, palestre, ecc., nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti. Fermo restando il limite di cui al comma 2, è ammesso l'aumento del numero dei posti letto.
4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno

di 20 anni dalla presentazione della attestazione di agibilità dell'intervento di addizione. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 6 per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 7.

5. Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

## TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### Art. 62. Aree “TR” / Trasformazione degli assetti insediativi

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Regolamento urbanistico individua all’interno del territorio comunale le “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” e “Aree TRpr / trasformazione degli assetti insediativi produttivi” sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1.2.000:

#### AREE DI TRASFORMAZIONE - TR

TR01 Via Dante Alighieri;

TR02 Villa Nomi;

TR03\* San Casciano;

TR04 San Casciano;

TR05 Via Capitini;

TR06 Via della Montagna

TR07\*\* Madonna della Legna 2

TR08\*\* Madonna della Legna 1

TR09 La Valentina

TR10 Via Boccaccio

TR11 Viale Osimo

TR12 Est Fortezza

TR13 Via Campo Sportivo

TR14 Palazzetto

TR15 Truck Center

TR16 Via Saragat

TR17 San Gallo

TR18\*\* San Gallo

TR19 Le Forche

TR21\* Via Scarpetti

TR22\* Bruci

TR23\* Avio Albergo

TR24\*\* Gragnano

TR26 Pocaia

TR27 a Via Alienati

TR27 b Via Alienati

TR28 Via dei Tarlati

TR29 Via Casa Prato

TR30\*\* Il Trebbio

TR31\*\* Aviosuperficie

TR32 Ponte sul Fiume Tevere

TR33 Via Macchiavelli (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

TR35 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

TR36 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

TR37 Montagna

*TR38 Via Francesco Largi*

*TR39 Podere Fiumicello*

*TR40 Via Poliziano*

*TR41 Via Madonna del Latte*

*TR42 Melello*

*TR43 Via Scarpetti*

*TR44\*Via Scarpetti*

*TR45 Le Forche*

#### **AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - TRpr**

TRpr02\*\* Calabresi

TRpr03\*\* Senese – Buitoni

TRpr04 Ex-Buitoni

TRpr 06 Palazzolo

TRpr07\*\* Ciapanella

TRpr08\* Calabresi

TRpr09 Via Senese aretina (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

*TRpr12.a – Molino del Tevere*

*TRpr12.b – Molino del Tevere*

*TRpr13 – Ca' di Fico*

2. Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli 9, 10, 11 e 12 la disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato 10. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui ai successivi commi.
3. Le schede normative e di indirizzo progettuale contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.

5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario). In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al Regolamento urbanistico.
  6. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alle realizzazioni delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo PA potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse UMI.
  7. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo (o dal Progetto unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
    - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
    - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto unitario, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
    - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
  8. Le unità immobiliari abitative in nuovi edifici a destinazione residenziale dovranno rispettare il dimensionamento di cui all'art. 50 comma 9.
  9. Le aree TR\* si riferiscono ad interventi di nuova edificazione con dimensionamenti:
    - derivanti dalle valutazioni di compatibilità paesaggistica del P.S. rispetto al P.T.C. che hanno comportato la definizione di specifiche potenzialità edificatorie massime confermate come capacità edificatorie dal R.U.;
    - proposti in sede di "contributi" alla redazione del Regolamento Urbanistico o già in precedenza e ritenuti accoglibili dall'Amministrazione.
  10. Le aree TR\*\*e TRpr\*\* si riferiscono ad aree ricomprese in Strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico di cui vengono recepite in toto le previsioni.
- 10 bis Per ogni attività artigianale o industriale che occupi edifici con SUL superiore a 2000 mq è ammessa la possibilità di destinare parte della S.U.L. consentita ad abitazione per la guardiania a servizio dell'attività insediata. Tale abitazione non potrà costituire unità immobiliare autonoma e dovrà avere SUL massima di 80 mq.. È inoltre prescritto che tra l'edificio sede dell'attività produttiva in senso stretto e l'abitazione di guardiania venga costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese e cura del richiedente. Il vincolo pertinenziale deve precisare che l'abitazione di guardiania realizzata ai sensi del presente comma non può essere ceduta separatamente dagli spazi occupati dall'attività produttiva alla quale è legata da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Il prelievo di SUL per l'abitazione di guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva. L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da atto d'obbligo con cui il proponente si impegna a definire il vincolo pertinenziale sopra descritto, a rispettare il divieto di cessione separata connesso e a garantire che l'abitazione di guardiania sarà abitata dal proprietario o dipendente dell'azienda.<sup>24</sup>*
11. Alle aree di cui al presente articolo si applicano inoltre le disposizioni di cui al successivo Titolo XV relativo alla disciplina della perequazione urbanistica.

---

<sup>24</sup> Integrazione introdotto con VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

**Art. 63. Aree "RQ" / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. Le Aree RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:1.2000 e sono le seguenti.

**AREE DI RIQUALIFICAZIONE - RQ**

RQ01 Cappuccini

RQ02\*\* Via Fontesecca (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ03\*\* Don Ivano Ricci (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ04 Molino della Caduta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ05 Trieste

RQ06 Via dei Visconti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ07 Via dei Lorena

RQ08\* Piazza della Repubblica

RQ09 Via di Violino (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ10 Via di Violino (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ11\* Viale Vittorio Veneto

RQ12 Via Santa Caterina (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ13\*\* Viale Volta

RQ14\* Santucce

RQ15 Fortezza (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ16\* Contratto di Quartiere (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ17\* Contratto di Quartiere (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ18\*\* Viale Pacinotti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ19 Viale Pacinotti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ20 Viale Pacinotti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ 21\*\* Porta Romana (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ22 Palazzolo

RQ23 Villa di Gricignano

RQ24 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ25 Lorena

RQ26\*\* Viale Francini (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ27\* Via dei Montefeltro (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

RQ28 Filosofi

RQ29 Brunelleschi

RQ30 S. Pietro in Villa  
RQ31 Stazione  
RQ32 Viale Osimo (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ33 Via dei Montefeltro (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ34 Palazzo Collacchioni (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ35 Viale Vittorio Veneto (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ36 Via dei Malatesta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ37 Gragnano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ38 Via Barsanti (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ39 Via dei Malatesta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ40 Via dei Malatesta (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ41 Piazza Gramsci (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)  
RQ42 Fonte del Tesoro  
RQ43 Trebbio  
*RQ44 Viale Michelangelo*  
*RQ45 Via dei Banchetti*  
*RQ46 Via Don Ivano Ricci*  
*RQ47 Via del Tevere*  
*RQ48 Via XXV Aprile*  
*RQ49 Via Scarpetti*  
*RQ50 Via Martiri della Libertà*  
*RQ51 Tiro a volo*  
*RQ52 Via Ginna Marcelli*  
*RQ53 Le Forche e via delle Santucce*  
*RQ54 Via Scarpetti*

2. Le aree RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali sono state individuate all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" - in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E..
3. Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli 9, 10, 11 e 12 la disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da apposite 'Schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'elaborato 10. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui ai successivi commi.
4. Le schede normative di indirizzo specificano gli interventi ammessi in relazione ad ogni ambito, con le quantità massime consentite e l'indicazione delle relative funzioni.
5. La quantificazione delle consistenze preesistenti nell'ambito costituisce indicazione di massima desunta da fonte cartografica e non assume alcuna efficacia probante o legittimante: in sede di proposizione del Piano attuativo dovrà essere offerta dal soggetto attuatore esatta indicazione delle consistenze esistenti e legittime. Ove l'indicazione delle quantità massime consentite sia parametrata - in sede di scheda normativa e di indirizzo - alle consistenze preesistenti (ad esempio, in termini percentuali), le effettive volumetrie ammesse dovranno computarsi sulla base delle consistenze esistenti e legittime comprovate in sede di pianificazione

attuativa; ove, invece, le quantità ammesse siano indicate in termini assoluti, la relativa individuazione prescinde dalle consistenze legittime in effetti preesistenti.

6. Le schede normative e di indirizzo esplicitano altresì gli interventi ammessi sul patrimonio esistente nelle more di attuazione dell'ambito di riqualificazione.
7. Le aree RQ\* si riferiscono ad interventi già oggetto di previsioni nel previgente P.R.G.:
  - confermati dal Piano strutturale a seguito degli esiti della Valutazione Integrata;
  - proposti in sede di "contributi" alla redazione del Regolamento Urbanistico o già in precedenza e ritenuti accoglibili dall'Amministrazione.
8. Le aree RQ\*\* si riferiscono ad aree ricomprese in Strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico di cui vengono recepite in toto le previsioni.
9. Fino alla approvazione dei piani attuativi relativi alle aree RQ soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica sugli edifici esistenti sono ammesse trasformazioni limitate alla ristrutturazione edilizia conservativa senza modifica della destinazione d'uso; nelle aree RQ comprese negli ambiti di riqualificazione insediativa di Melello e Trieste sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 23, comma 11.
10. In tutte le aree di riqualificazione RQ già destinate ad attività produttive e/o con presenza di serbatoi di combustibile gli interventi di riqualificazione ammessi nelle relative schede dell'elaborato 10 del R.U. potranno essere realizzati solo a seguito dell'espletamento delle procedure di bonifica previste dal D.Lgs.152/06.

## TITOLO IX – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

### Art. 64. Disposizioni generali

1. Nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate a "Interventi per nuova viabilità".
2. L'esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere di cui sopra sarà realizzata in via prioritaria dalla Amministrazione Comunale o degli altri enti pubblici competenti, che nel quinquennio, potranno attivare le procedure esproprie ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., e della L.R. n. 30/2005 e s.m.i..
3. E' tuttavia consentita la realizzazione delle stesse da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

### Art. 65. Disposizioni generali per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. Il Regolamento urbanistico ha individuato nella sua sezione denominata PEBA (piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche le barriere architettoniche e urbanistiche presenti nel centro antico e e nei quartieri contermini di Triglione, Sacro Cuore e e S. Paolo dove sono presenti le più importanti attrezzature pubbliche, ai fini del loro superamento e della accessibilità alle funzioni pubbliche o di interesse pubblico presenti nel centro antico stesso e al suo spazio pubblico in genere. In particolare il PEBA individua una serie di percorsi e attigui edifici, che con il loro adeguamento sono considerati essenziali al fine di consentire una accessibilità integrata con i sistemi dei servizi pubblici, della mobilità e delle attrezzature presenti sul territorio. Tali ambiti territoriali sono considerati di particolare rilevanza ed importanza al fine di implementare l'accessibilità e comunque il grado di sicurezza e fruibilità dell'intero sistema Urbano.
2. Le barriere architettoniche e urbanistiche di cui al comma 1 e le ulteriori opere necessarie a garantire l'accessibilità alle mete sensibili nella fascia periferica (scuole e spazi verdi) sono da considerare nel programma triennale delle opere pubbliche del comune di Sansepolcro. Esse sono descritte nei seguenti elaborati di cui si compone il PEBA:
  - Tav. 1 - Quadro degli ambiti trattati dal PEBA -Ambito del centro storico, ambito delle periferie, ambito delle frazioni
  - Tav. 2 – Centro urbano – Ambito del Piano: identificazione dei percorsi e delle strutture rilevate;
  - Tav. 3 – Centro urbano – Rilievo Ambientale – Mappa delle criticità: tipologia delle condizioni di conflitto uomo ambiente lungo i percorsi;
  - Tav. 4 – Centro urbano – Mappa dell'Accessibilità: grado di accessibilità relativo ad utenti che utilizzano sedia a ruote;
  - Tav. 5 – Centro urbano – Mappa dell'Accessibilità: grado di accessibilità relativo ad utenti ciechi;
  - Tav. 6 - Centro urbano – Rilevanza dei percorsi: valutazione del grado di connettività dei percorsi urbani;
  - Tav. 7 - Centro urbano – Mappa degli interventi: tipologia degli interventi di bonifica;
  - Tav. 8 – Rilievo ambientale delle strutture rilevate;
  - Tav. 9 – Elenco delle strutture rilevate – Valutazione sintetica della accessibilità;
  - Tav. 10 – Sistemi ambientali e loro componenti - Metodi di verifica e liste di controllo
  - Tav. 11 - Relazione tecnica di accompagnamento.
  - Software per la gestione dei dati
3. Il Comune potrà inoltre disporre forme di incentivazione agli esercizi commerciali che si doteranno di rampe rimovibili atte a consentire l'accesso ai disabili dallo spazio pubblico allo spazio di vendita.

**CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITÀ****Art. 66. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori**

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base CTR in scala 1:2.000, sono individuate con apposito segno grafico:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
  - i percorsi pedonali accessibili ai disabili;
  - le piste ciclabili.
  - gli ambiti di riqualificazione della sezione stradale.
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento urbanistico;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
  - piste ciclabili.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sotto-servizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso

dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

8. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico riguardano, ai sensi del vigente Codice della Strada, Strade urbane di scorrimento (tipo D); Strade urbane di quartiere (tipo E); Itinerari ciclopeditoni (tipo F-bis). Dette aree sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri plano-altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.
9. Per gli "ambiti di riqualificazione della sezione stradale" individuati dal R.U. in corrispondenza di un tratto della strada Senese Aretina che attraversa la zona industriale Altotevere, un tratto di Via della Costituzione che attraversa il quartiere residenziale di S. Paolo e un tratto di Viale Osimo che attraversa il quartiere Triglione, sono promossi interventi per incentivare la mobilità sostenibile e ciclabile attraverso ipotesi di riprogettazione delle sezioni stradali o "sezioni tipo" contenute nell'elaborato 11 – Relazione del R.U. nella versione adottata; tali ipotesi assumono il valore di linee guida per la futura redazione dei seguenti piani di settore:
  - Piano della mobilità sostenibile;
  - Piano della ciclabilità urbana.
10. Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, la progettazione tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle "Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" di cui all'elaborato 10 alle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.
11. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.
12. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

#### **Art. 67. Piste ciclabili**

1. Coerentemente con i contenuti del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico favorisce la mobilità lenta e definisce una rete di piste ciclabili distinte tra esistenti e di progetto, tra tracciati in sede propria e tracciati ricavati su sede stradale o tracciati dedicati in percorsi secondari, vicinali o rurali; tale rete è rappresentata nelle tavole 3N e 3S e 4a, 4b, 4c, 4d e 4e. Il centro antico di Sansepolcro e tratti distinti in cartografia di strade all'interno dei tessuti consolidati nonché tratti di percorsi in territorio agricolo, sono individuati come ambiti "Zona 30" al fine di consentirne la ciclabilità in condizioni di sicurezza. Ai sensi della LR 27/2012, il Comune elabora il Piano di settore della mobilità ciclabile coerentemente con le disposizioni del Regolamento urbanistico. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre, coerentemente con il PRIN, il tratto comunale della Ciclopista Tiberina in corrispondenza del Parco fluviale del Tevere e uno di connessione veloce urbana in fregio alla ferrovia Sansepolcro- Città di Castello che si riconnette al tracciato ferroviario dismesso verso Anghiari, rappresentato nell'elaborato 3S e da ripristinare anch'esso come pista ciclabile. In quanto intersezione tra la Ciclopista Tiberina e l'Itinerario ciclabile Gr-Si-Ar, è individuata una Ciclostazione in posizione di intermodalità ciclo-auto- TPL-ferrovia all'interno dell'area RQ 31 – Stazione.
2. Come previsto al comma 9 del precedente articolo per i tratti stradali urbani di viale Osimo e via della Costituzione e via Senese aretina in località zona industriale Alto Tevere il R.U. prevede interventi di riordino della sezione stradale atti a consentire, accanto ad una mobilità motorizzata, la mobilità lenta pedonale e ciclabile, come si evince dalle ipotesi di riprogettazione delle sezioni stradali o "sezioni tipo" contenute nell'elaborato 11 – Relazione del R.U. nella versione adottata.

3. I tracciati dei percorsi ciclabili previsti dal R.U. così come riportati nelle tavole 3N e 3S e 4a, 4b, 4c, 4d e 4e possono essere oggetto di lievi rettifiche nel caso di attraversamento di proprietà private attraverso l'individuazione di apposite alternative di tracciato che garantiscano le stesse prestazioni e gli stessi collegamenti. Negli elaborati sopra descritti sono inoltre riportate le localizzazioni:

- del punto di "sosta e servizi al cicloturismo" in località Molino del Tevere presso il previsto nuovo ponte e in destra idrografica del Tevere;

- del punto di "noleggio e riparazione bici" presso il quartiere delle Forche, da ricomprendere tra le opere di urbanizzazione da cedere al Comune collegate agli interventi di trasformazione urbanistico edilizia all'interno della TR 19.

#### **Art. 68. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, e definiscono il limite oltre il quale il Regolamento urbanistico non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico.
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titoli III nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 69. Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico sono rappresentati con apposito simbolo grafico nella tavola 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

## CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

### Art. 70. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

1. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Nella progettazione di nuovi insediamenti abitativi deve essere rispettato un obiettivo di qualità di esposizione ai campi elettrici e magnetici a 50 Hz. Questo determina il calcolo di una fascia di rispetto tra gli insediamenti abitativi in progetto e gli impianti elettrici (linee aeree e cabine primarie e secondarie), che dipende dalle caratteristiche tecniche degli impianti stessi. Il DM Ministero Ambiente 29 maggio 2008 "Approvazione metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" introduce la definizione di "Distanza di Prima Approssimazione (DPA)" come proiezione al suolo della fascia di rispetto. La distanza di prima approssimazione nel caso delle linee di alta tensione presenti nel territorio comunale di Sansepolcro è di 27 metri per lato dalla linea elettrica e corrisponde alla "area di tutela della linea elettrica" riportata nelle tavole 7bN e 7bS del R.U.. Nei casi in cui gli edifici di nuova progettazione non rispettassero tale DPA, si deve calcolare con precisione la Fascia di Rispetto. Qualora quindi si presenti la necessità di stabilire la fascia di rispetto con precisione e solo in questi casi, Terna Rete Italia S.p.A. comunicherà tali fasce di rispetto specifiche o aree di Prima Approssimazione (Apa), a fronte di puntuale richiesta del Comune.

### Art. 71. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

1. Nell'ottica della riduzione dei consumi di energia elettrica e dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, deve essere incentivato l'uso potenziale di risorse energetiche rinnovabili e da autoproduzione nel rispetto della specifica normativa di settore comunitaria, statale e regionale. Sulla base di quanto disposto in particolare dal Decreto Ministeriale 10 settembre 2010<sup>25</sup> la Regione Toscana ha adeguato la propria normativa in materia (L.R. 39/2005 e ss.mm.ii., L.R. 11/2011 e ss.mm.ii, Piano ambientale ed energetico (PAER) regionale approvato con D.C.R. n. 10 del 11/02/2015, del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato definitivamente con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015). La realizzazione di impianti di produzione dell'energia da fonti rinnovabili deve rispettare le disposizioni di cui ai successivi commi che tengono conto anche delle direttive dettate dal vigente P.S. non in contrasto con le normative più recenti sopra citate.
2. Coerentemente con i contenuti del P.S. l'installazione di impianti di produzione dell'energia da fonti rinnovabili dovrà garantire il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, prevedendo la limitazione degli interventi che comportino significative alterazioni alla morfologia dei suoli o che determinino un'eccessiva occupazione di suolo libero destinato ad attività agro-silvo-pastorali, la limitazione degli interventi di trasformazione del patrimonio boschivo, degli habitat forestali e dei livelli di biodiversità naturale connessi al bosco, la salvaguardia della continuità delle reti di naturalità anche in riferimento alle zone umide e di crinale, la minimizzazione delle interferenze con i caratteri visuali del paesaggio. Sono pertanto da considerare preferenziali le seguenti localizzazioni:
  - i siti degradati o bonificati;
  - le aree di pertinenza dei depuratori, degli impianti di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, degli impianti di sollevamento dell'acqua;
  - le aree di cava;

---

<sup>25</sup> recante "Linee guida per il procedimento per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi" elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi" che comunque prevede che "occorre comunque salvaguardare i valori espressi dal paesaggio e direttamente tutelati dall'art. 9 della Costituzione e dalla Convenzione europea del paesaggio", assicurando "l'equo e giusto temperamento dei rilevanti interessi pubblici in questione, anche nell'ottica della semplificazione procedimentale e della certezza delle decisioni spettanti alle diverse amministrazioni coinvolte nella procedura autorizzatoria".

- gli spazi, anche agricoli, associati ed adiacenti alle reti infrastrutturali per la mobilità;
  - le zone a destinazione produttiva, commerciale o comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi.
3. Tenuto anche conto delle disposizioni della L.R. 11/2011 e ss.mm.ii. e nel rispetto del P.S. l'installazione di impianti eolici con potenza e/o dimensioni superiori a quelli oggetto di attività edilizia libera e l'installazione a terra di impianti fotovoltaici con potenza superiore a quella oggetto di attività edilizia libera dovrà essere esclusa:
- dalle aree soggette a vincolo archeologico;
  - dalle aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici antichi;
  - dalle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e cioè dalle soggette al vincolo ex L. 1497/39;
  - dalle aree ricadenti nel Centro Storico del capoluogo, nei centri storici delle frazioni ed aggregati;
  - nelle pertinenze di edifici storici monumentali;
  - nelle pertinenze di edifici storici;
  - nei parchi e giardini privati;
  - nella Riserva naturale dell'Alpe della Luna, nel p S.I.C. e S.I.R. n. 78 "Alpe della Luna";
4. Tenuto conto delle disposizioni della L.R. 11/2011 e ss.mm.ii. e nel rispetto del P.S. l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere comunque esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nel Centro Storico di Sansepolcro (ad eccezione di quanto potrà essere previsto per edifici pubblici di classe 6 e comunque a seguito di parere favorevole della Commissione per il paesaggio), nei centri storici delle frazioni e degli aggregati, sulle coperture degli edifici ricadenti nell'area collinare soggetta a vincolo paesaggistico ex L. 1497, ad eccezione degli edifici ricadenti nella U.t.o.e. n. 2, nella quale sarà ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici in forma integrata con le coperture; l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere inoltre esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nelle pertinenze di edifici storici monumentali, sulle coperture delle ville storiche e degli edifici storici facenti parte di complessi edilizi sparsi e che siano già stati classificati, nell'ambito degli strumenti di cui al successivo articolo 47, come edifici di "Rilevante valore architettonico ambientale" (in classe 1) e "Valore architettonico ambientale (in classe 2)"; per tali edifici potrà eventualmente essere consentita l'installazione di pannelli solari termici in forma integrata con la copertura e con soluzioni che tendano alla migliore armonizzazione architettonica. La installazione dei pannelli solari integrati con le coperture degli edifici dei centri storici e dei complessi storici di maggior valore dovrà comunque prevedere la collocazione dei boiler esclusivamente all'interno degli edifici.
5. Per la installazione di impianti eolici dovranno essere rispettate inoltre le disposizioni di cui all'Allegato 1b al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" e le disposizioni di cui all'elaborato "A.3 – Allegato 1" del P.A.E.R. relativo alle "Aree non idonee agli impianti eolici".
6. Per la installazione di impianti a biomasse dovranno essere rispettate inoltre le disposizioni di cui all'Allegato 1a al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" e le disposizioni di cui all'elaborato "A.3 – Allegato 2" al PAER relativo alle "Aree non idonee per impianti di produzione dell'energia elettrica da biomasse".
7. Per la installazione di impianti fotovoltaici a terra dovranno inoltre essere rispettate inoltre le disposizioni di cui all'elaborato "A.3 – Allegato 3" al PAER relativo alle "Aree non idonee per impianti fotovoltaici a terra"; gli impianti fotovoltaici potranno essere previsti solo con pannelli fissi su struttura portante leggera, con

opere di fondazione che garantiscano la più semplice riduzione in pristino dell'assetto dei luoghi, così come risultante "ante operam", una volta esaurito il ciclo di vita dell'impianto stesso

8. Ai sensi di quanto previsto dall'elaborato "A.3 – Allegato 6 " relativo alla "L.R. 39/2005 e ss.mm.ii. - Prescrizioni attuative per l'applicazione delle semplificazioni amministrative nella realizzazione degli impianti energetici" il Comune di Sansepolcro adeguerà il proprio Regolamento edilizio comunale con i criteri e le modalità per la installazione di impianti di produzione dell'energia da fonti rinnovabili soggetti a attività edilizia libera, P.A.S. o a S.C.I.A., e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4, al fine di:
- stabilire criteri per la riduzione del potenziale impatto visivo estendendo la modalità di installazione libera nei casi in cui l'impatto sia considerato irrilevante;
  - definire criteri e modalità attuative per garantire la tutela delle aree comunali di maggiore pregio sottoposte a tutela.
  - negli insediamenti e complessi edilizi diversi da quelli storici dovrà stabilire una disciplina per l'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici che garantisca la migliore contestualizzazione ed armonizzazione paesaggistica ed ambientale e quindi la tutela delle invarianti strutturali e delle risorse essenziali, nel rispetto del Titolo II e III delle presenti norme, avendo cura di valutare anche gli impatti cumulativi di più impianti contermini, e che disponga l'uso di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino soluzioni architettoniche ottimali.
  - gli impianti fotovoltaici a terra potranno essere previsti solo con pannelli fissi su struttura portante leggera, con opere di fondazione che garantiscano la più semplice riduzione in pristino dell'assetto dei luoghi, così come risultante "ante operam", una volta esaurito il ciclo di vita dell'impianto stesso.

## TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 72. Il territorio rurale e le sue articolazioni<sup>26</sup>

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio rurale in coerenza con la L.R. 1/2005 e ss.mm.ii..
2. Il territorio rurale, coerentemente con le disposizioni del P.T.C.P. come recepite nel P.S., è suddiviso in aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola. Tali aree ricadono nelle Zone agronomiche "Pianura della Valtiberina" e "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" individuate dal P.T.C. e recepite con specificazioni dal P.S..
3. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno delle "Aree urbane" di cui all'art. 39 delle aree individuate come TR, TRpr, RQ di cui all'art. 9 e al Titolo VIII, delle aree individuate come infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico di cui Titolo IX delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati 03N e 03S su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
4. Il territorio rurale è costituito dalle 'Aree ad esclusiva funzione agricola' e 'Aree a prevalente funzione agricola' di cui ai successivi artt. 74 e 79, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
5. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
6. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invariante strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
7. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio. In particolare nel territorio rurale dovrà essere perseguito l'obiettivo del contenimento della illuminazione notturna; a tal fine sono vietati impianti di illuminazione esterna al di fuori delle pertinenze degli edifici abitativi o di attrezzature pubbliche; dovranno inoltre essere limitati al minimo i processi di artificializzazione ed impermeabilizzazione del suolo.
8. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:
  - a. coltivazione dei terreni;
  - b. selvicoltura;
  - c. allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.
9. Sono altresì ammesse le attività connesse con le attività agricole definite per legge e le seguenti attività integrative all'agricoltura da localizzare nel rispetto dei successivi articoli da 73 a 82.
  - attività commerciali per la vendita di prodotti agro-alimentari;
  - attività relative alla trasformazione di prodotti derivanti dalle attività agricole dell'azienda agricola di riferimento;

---

<sup>26</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE approvata con D.C.C. n. 127 del 28/12/2020

- attività ricettive connesse od integrative alle attività agricole svolte dagli I.A.P.;
  - attività di servizio diverse dalle precedenti (a titolo di esempio: allevamenti a scopo commerciale; addestramento e pensione per animali; attività didattiche, culturali e ricreative; etc.);
  - attività di promozione del territorio quali: Centri per l'innovazione e la promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione ambientale e al gusto alimentare, Agroempori, Mercati agricoli, Ostelli (solo in edifici esistenti), Sedi per la formazione e la ricerca (solo in edifici esistenti), Servizi e assistenza al cicloturismo;
  - attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.
10. Il patrimonio edilizio esistente sparso in territorio rurale è organizzato in "complessi edilizi unitari" o in edifici isolati. Sono da considerarsi "complessi edilizi unitari": i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico. Ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato è strettamente legato funzionalmente ad uno spazio aperto che è stato definito "pertinenza di edifici monumentali" o "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" "pertinenza di edifici recenti" rappresentate nelle tavole 03N e 03S o definite catastalmente.
11. Nel patrimonio edilizio esistente e nelle relative pertinenze, oltre a quanto disciplinato nei Titoli III e V delle presenti norme, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al successivo articolo 73 e Capo III del presente Titolo X. È consentito inoltre il mantenimento di altre destinazioni d'uso in atto in edifici esistenti alla data di adozione del R.U..
12. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
13. La disciplina delle invariati strutturali di cui al TITOLO III delle presenti norme prevale sulle disposizioni di cui al presente titolo.
14. *Al fine di evitare il nuovo impegno di suolo libero a fini edificatori nel territorio rurale gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme e interessino edifici che presentano una distanza legittima inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, possono essere realizzati anche ad una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente; nel caso in cui tali pareti finestrate siano di proprietà diverse tale deroga è consentita a condizione che tra gli interessati venga sottoscritta un'apposita convenzione per atto pubblico".*
15. *Mediante approvazione di appositi piani di recupero, nel territorio rurale, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti dalle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme, possono essere effettuati, anche in deroga alle distanze di cui all'articolo 9, ultimo periodo del d.m. 1444/1968, a condizione che le opere di ricostruzione si configurino come ampliamenti giustapposti ad edifici esistenti per i quali il RU ammetta interventi di addizione volumetrica e rispettandone gli allineamenti, la tipologia e i caratteri architettonici.*
16. *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno comunque rispettare gli obiettivi, indirizzi per le politiche, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT – PPR approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015.*

**Art. 73. Attività integrative**

1. Per le attività integrative commerciali di cui al comma 9 del precedente articolo la dimensione del/i locali esistenti utilizzabili a tal fine (comprendente locale vendita più vani accessori) può raggiungere un massimo di 150 mq..
2. Per le attività integrative artigianali di cui al comma 9 del precedente articolo la dimensione del/i locali esistenti utilizzabili a tal fine può raggiungere un massimo di 150 mq..
3. Per lo svolgimento delle attività integrative di cui al comma 9 del precedente articolo è consentita la realizzazione di manufatti precari nei limiti di cui all'art. 85 delle presenti norme.
4. Nell'Ambito di reperimento ANPIL dell'Alpe della Luna, di cui all'art. 82, e nel Parco agricolo, di cui all'art.76, e con esclusione delle aree ricadenti nel vincolo paesaggistico della collina, nelle aree di tutela paesistica della struttura urbana degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici antichi e nel rispetto della disciplina delle invariants di cui al precedente Titolo III, sono consentiti all'imprenditore agricolo a titolo professionale interventi di ampliamento una tantum nella misura del 50% della SUL legittima esistente. fino ad un massimo di 1.000 mq di SUL; per gli edifici di classe 1, 2 e 3 tali ampliamenti devono essere realizzati in forma separata e comunque all'interno della pertinenza. L'ampliamento è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo con il quale il proponente si impegna all'uso pubblico delle viabilità rurali di riferimento e alla manutenzione dei caratteri vegetazionali e idraulici del contesto. Gli immobili e gli ampliamenti realizzati in forza del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso.

**CAPO II – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE****Art. 74. Aree ad esclusiva funzione agricola**

1. Sono quelle in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza sui suoli di migliore qualità nel nostro territorio comunale e dove l'organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree a cui l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia podereale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli.
2. Le "Aree ad esclusiva funzione agricola", ricadenti nella Zona agronomica "Pianura della Valtiberina", si articolano nelle seguenti sottozone:
  - Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario;
  - Parco agricolo;
  - Coltivi del frazionamento periurbano dell'Utoe 01,
  - Ambito di reperimento ANPIL "Parco del Tevere";
3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti norme, nell'area a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività di cui ai comma 7 e 8 dell'art. 72.

agricoltura intensiva, a carattere produttivo;

lavorazione, promozione, degustazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;

servizi di supporto all'agricoltura;

attività equestri;

attività commerciali di prodotti locali e tradizionali;

attività inerenti il turismo rurale e l'agriturismo, nonché le attività connesse con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

attività turistico-ricettive;

agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;

attività zootecniche;

produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dalla normativa regionale ad eccezione dell'area definita "Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario";

residenza (agricola e non);

attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative

4. Sono altresì consentiti:

la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;

reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

5. Ad eccezione dell'area definita "Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario" è consentita la realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo consumo derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 2.000 mc. Tali invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima.
6. Il sistema di relazioni costituito dalla rete della mobilità lenta formata dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

**Art. 75. Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario**

1. Si tratta dell'area della piana, specificatamente rappresentata nelle tavole 03S, in cui è già stato realizzato il progetto di riordino fondiario da parte della Comunità Montana Valtiberina. Al fine della ricostituzione, sia pure parziale, degli elementi del paesaggio agrario e della dotazione di elementi di vegetazione atti a favorire condizioni di biodiversità e di equilibrio ecologico il R.U. prevede in particolare quali possibili interventi di miglioramento ambientale da prescrivere all'interno dei P.A.P.M.A.A.:
- a. la conservazione di tutte le alberature esistenti, dei filari e delle piantate residue;
  - b. la reintroduzione di solcature tra i campi ed il conseguente incremento della capacità di vaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha
  - c. la piantumazione, all'interno dei singoli appezzamenti (rettangoli lunghi e stretti) di pioppi cipressini, con funzione anche segnaletica, posti ai quattro angoli.
2. Nella "Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario" sono da ammettere nuovi edifici rurali solo per annessi, in contiguità con complessi rurali esistenti e con forme architettoniche compatibili con le preesistenze.

**Art. 76. Parco agricolo**

1. Il Regolamento urbanistico individua quale Parco Agricolo l'insieme delle aree individuate dal Piano Strutturale come tipo di paesaggio agrario "pianura del Tevere non sottoposta a riordino fondiario", distinguendone il perimetro con apposito segno grafico negli elaborati 03N e 03S in scala 1:10.000.
2. I tipi e varianti di paesaggio agrario del P.S., in coerenza con il P.T.C., individuano gli specifici interventi di sistemazione ambientale da prevedere all'interno dei P.A.P.M.A.A.. Al fine di recepire la disciplina del P.S. nel Parco agricolo il R.U. prevede quali possibili interventi di miglioramento ambientale da prescrivere all'interno dei:
- a. il mantenimento e la ricostituzione della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari, a gruppi ed isolati, della viabilità campestre;
  - b. la reintroduzione di solcature tra i campi ed il conseguente incremento della capacità di vaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha;

- c. la piantumazione, all'interno dei singoli appezzamenti (rettangoli lunghi e stretti) di pioppi cipressini, con funzione anche segnaletica, posti ai quattro angoli.
3. Il Parco agricolo si configura come fondamentale risorsa multifunzionale del territorio finalizzata alla tutela e alla qualificazione degli aspetti ambientali, paesaggistici, dello sviluppo economico legato alle attività alimentari, agroambientali, culturali, turistiche e di tempo libero.
  4. All'interno del parco agricolo sono promosse forme di agricoltura biologica e dei prodotti locali tipici con individuazione presso il Foro Boario, come riportato nell'elaborato 03S del R.U., della sede per il mercato di tali prodotti in aggiunta a quello esistente presso Porta Tunisi di cui si prevede la ricollocazione all'interno dell'area dell'ex Agenzia Tabacchi oggetto degli interventi di riqualificazione di cui alla scheda progetto della RQ17.
  5. All'interno del Parco agricolo eventuali nuove costruzioni di abitazioni ed annessi dovranno essere localizzate preferibilmente in contiguità con complessi edilizi esistenti e al di fuori di aree agricole continue e libere da edificato così come esternamente alle fasce di rispetto dei tratti stradali di valore panoramico eccezionale; tali manufatti dovranno essere improntati ai caratteri dell'architettura rurale tradizionale: volumi elementari coperti a capanna o a padiglione, aperture rettangolari verticali nelle dimensioni tradizionali, gronde con correnti in legno a sporgere, articolazione dei volumi intorno all'aia, o altre forme consolidate nella cultura locale. È da ammettere la costruzione di nuovi essiccatoi per il tabacco nella misura massima di due moduli funzionali per complesso rurale. Essiccatoi di maggiori dimensioni sono ammessi solo in forma consortile e previo Strumento urbanistico attuativo soggetto a V.A.S..

#### **Art. 77. Coltivi del frazionamento periurbano dell'Utoe 01**

1. Corrispondono a quelle aree prossime all'insediamento concentrato del capoluogo comprese all'interno dell'U.t.o.e. n. 1 del P.S. e identificate con apposito segno grafico negli elaborati 03N e 03S in scala 1:10.000, nelle quali, in parte, si sono conservati la maglia agraria fitta e le colture arboree tradizionali, da tutelare, e dove, in parte, si sono manifestati processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con diffusione di: recinzioni, orti familiari, annessi di vario tipo, campi abbandonati in attesa edificatoria, commistione di funzioni improprie, ecc. Al loro interno sono da escludere le nuove abitazioni rurali, date le superfici aziendali inconsistenti, e sono da favorire, anche tramite strumenti urbanistici di dettaglio, processi di riqualificazione ambientale mediante:
  - a) la tutela della maglia fitta, delle colture arboree tradizionali, delle aree ciglionate e terrazzate delle siepi e delle alberature non colturali;
  - b) la formazione di orti familiari consortili con annessi concentrati e/o unificati;
  - d) l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
  - g) il riordino della viabilità di servizio, da unificare nelle sezioni e da arredare mediante filari arborei;
  - h) la formazione di sistemi ricreazionali tramite l'introduzione di fasce boscate.

#### **Art. 78. Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio**

1. L'ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio è stato individuato dal R.U. quale area idonea per l'ampliamento della A.N.P.I.L. "Golene del Tevere" già istituita di cui all'art. 24 comma 4 in quanto porzione di territorio caratterizzata da singolarità naturale, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica. Tali qualità ambientali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rende idoneo l'ambito di cui al presente articolo ad una frequentazione finalizzata al tempo libero, ad attività ricreative, ad attività motorie all'aria aperta anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora, alla visibilità delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali.

2. Tale ambito è individuato su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 03N e 03S del Regolamento urbanistico.
3. All'interno di tale ambito di reperimento devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:
  - la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere;
  - la viabilità vicinale e poderale;
  - la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
  - le forme di coltivazione tradizionali.
4. In tale area si applicano le disposizioni di tutela previste per l'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere" di cui all'art. 24. Nel patrimonio edilizio esistente e nel rispetto della relativa classificazione di valore di cui al Titolo V sono ammesse in particolare le seguenti attività:
  - residenza
  - attività agricole aziendali
  - ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
  - escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
  - attività private di interesse collettivo o generale e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
  - attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).
5. A servizio del Parco del Tevere e del lago di Montedoglio il R.U. ha individuato il "Centro servizi del Parco del Tevere" in località Campezzone, il "Centro documentazione fauna ittica" da localizzare nell'edificio della ex centrale dell'Enel presso Montedoglio, il pontile a servizio del lago di Montedoglio. Nell'area che nel P.S. era definita "ambiti per la localizzazione dei camping", ricadente nel parco di cui al presente articolo, è consentita la localizzazione di agricampeggi gestiti da imprenditori agricoli a titolo principale.
6. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie senza cambio d'uso.
7. Per i manufatti esistenti in origine destinati ad impianti produttivi e lavorazione inerti presenti nell'area golendale del Tevere sono consentiti gli interventi di cui al comma 6 o, in alternativa, la delocalizzazione mediante il trasferimento della relativa S.U.L., nel rispetto della disciplina della perequazione urbanistica di cui al successivo Titolo XV e con trasferimento della SUL esclusivamente nelle aree TRpr individuate dal presente R.U..

#### **Art. 79. Aree a prevalente funzione agricola**

1. Le "Aree a prevalente funzione agricola" sono quelle che, nelle fasce collinari alle quote più basse, presentano un'economia agricola sviluppata con prevalente presenza di colture estensive. In tali aree le attività agricole, oltre al ruolo più immediato di carattere economico, svolgono un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale nei suoi molteplici aspetti, assolvendo quindi anche a funzioni di carattere sociale, culturale e ricreativo. In tali aree sono da tutelare e rafforzare le condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola, da favorire il miglioramento degli assetti territoriali attraverso il ripristino dell'efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie, favorire l'attuazione di interventi preordinati a potenziare e valorizzare le produzioni tipiche e di qualità. All'interno delle stesse aree ed alle quote più elevate sono invece presenti fenomeni di abbandono e spopolamento più significativi, degrado sociale e territoriale, bassa dotazione di servizi ed attrezzature, abbandono della maglia viaria, del patrimonio edilizio esistente e delle sistemazioni agrarie, degrado delle sistemazioni idraulico – forestali, con conseguente dissesto idrogeologico, abbandono delle colture agrarie e dei pascoli montani, impoverimento dell'ambiente e del paesaggio rurale, salvo la permanenza di aree a forestazione specializzata. In tali ambiti sono da contrastare le condizioni di degrado,

favorendo e rafforzando l'insediamento rurale con il sostegno di attività integrative, comprese quelle complementari a quelle agricole; sono, da incentivare funzioni ed attività capaci di assicurare retribuzioni integrative in connessione con la caratterizzazione "di servizio" ambientale delle attività agricole e da prevedere idonee tipologie edilizie a servizio degli insediamenti rurali.

2. Le aree a prevalente funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 03N e 03S su base C.T.R. in scala 1:10.000.
3. Le "Aree a prevalente funzione agricola", ricadenti nella Zona agronomica "Alta Valtiberina e Montagna del Casentino est", si articolano nelle seguenti sottozone:
  - Fondovalle stretti;
  - Coltivi collinari;
  - Ambito di reperimento ANPIL dell'Alpe della Luna a sua volta articolato in: Coltivi e pascoli montani, Coltivi della piccola proprietà contadina.
4. Dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
5. Le colture tradizionali dell'olivo costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e sono tutelate dal Regolamento urbanistico. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti; data la particolare orografia del territorio ed, in particolare, nella strutturazione delle aree caratterizzate ad oliveto, dovrà essere mantenuto l'inerbimento dell'impianto.

#### **Art. 80. Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C.**

1. Sono aree definite morfologicamente sulla base della sezione trasversale ridotta e da un sistema scolante di tipo elementare, in genere monordito, con esclusione di complesse gerarchie tra fossi e canali artificiali. Tali aree coincidono con gli ambiti caratterizzati dai sedimenti alluvionali coltivati a seguito di operazioni di bonifica idraulica, ed esclude quindi i tratti montani dei corsi d'acqua corrispondenti alle incisioni degli strati rocciosi. Vi sono in genere assenti i manufatti del sistema insediativo agricolo, con eccezione dei molini.
2. In tali aree sono da prevedere il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa; in tali ambiti non sono ammesse nuove costruzioni anche rurali.
3. Nel rispetto di tali disposizioni gran parte delle aree individuate dal R.U. come "fondovalle stretti" sono ricomprese all'interno della R.E.C. (rete ecologica comunale) di cui ai successivi commi.
4. Le aree individuate dal R.U. come R.E.C., che comprendono in parte, anche aree ricadenti nei coltivi collinari di cui al successivo articolo costituiscono elementi essenziali per la migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie animali e vegetali. Per la loro struttura e localizzazione costituiscono una maglia che attraversa il territorio comunale a cui viene riconosciuto un valore strategico sotto il profilo ecologico, ambientale, naturale e paesaggistico.
5. All'interno della Rete ecologica comunale sono consentiti tutti gli interventi che risultano compatibili con i seguenti obiettivi di tutela:
  - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento di tutti gli elementi che costituiscono la REC;
  - mantenimento, ricostruzione e riqualificazione dei tratti lineari sia strutturalmente che da un punto di vista vegetazionale privilegiando specie autoctone e variabilità interspecifica;

- in corrispondenza dei varchi si dovrà mantenere la capacità biopermeabile del luogo anche con interventi di manutenzione;
  - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
  - ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.
6. Non sono consentite le seguenti attività:
- interrompere la continuità degli elementi;
  - edificazioni, apertura di cave e discariche;
  - rimozione delle siepi o la loro distruzione.
7. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua

#### **Art. 81. Coltivi collinari**

1. Corrispondono alle fasce medio-basse dei rilievi appenninici comprese tra i fondovalle alluvionali o i sedimenti lacustri e i rilievi montani, prevalentemente boscati, soprastanti. Il sistema insediativo, così come le strutture agrarie appoderate, è, in genere, di antica origine medioevale, organizzato intorno a pievi, castelli, aggregati compatti o sgranati per nuclei, tessuto organizzativo di un sistema poderale assai fitto nel quale la casa sparsa presenta talvolta le tracce e l'origine tipologica della casa-torre. Sono pertanto le parti del territorio comunale di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovuto ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento. I coltivi collinari presentano più marcate le tracce dell'agricoltura tradizionale, con permanenza del promiscuo e delle sistemazioni a terrazzi e ciglioni, sono anche con fenomeni più o meno estesi di abbandono e del progredire degli arbusteti e del bosco le individuate dal Piano strutturale come "Aree terrazzate" sono rappresentate con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 01aN e 01aS del Regolamento urbanistico.
2. All'interno di tali aree è da prevedere la conservazione degli elementi caratterizzanti quali la tessitura agraria, le piantate residue di valore strutturale, la vegetazione arborea dei sodi, le recinzioni a siepi vive, la rete scolante fittamente articolata. All'interno dei coltivi è vietata la nuova edificazione per abitazione agricola.
3. Per i coltivi collinari che ricadono nella R.E.C. valgono le disposizioni di cui ai commi da 4 a 7 del precedente articolo.

#### **Art. 82. Ambito di reperimento ANPIL dell'Alpe della Luna**

1. Negli elaborati cartografici di su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 03N e 03S del Regolamento urbanistico sono individuati con apposito segno grafico le seguenti sottozone all'interno dell'ambito di reperimento ANPIL dell'Alpe della Luna:
  - a. Coltivi e pascoli montani;
  - b. Coltivi della piccola proprietà contadina contigui all'aggregato de La Montagna;
2. All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:
  - la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere;
  - la viabilità vicinale e poderale;
  - la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
  - le forme di coltivazione tradizionali.
3. All'interno dei "Coltivi e pascoli montani" sono da promuovere interventi che contrastino la diffusione del bosco, anche attraverso la promozione delle attività di pascolo. In tale sottozona è consentita la sola

edificazione di annessi; le stalle e fienili per l'allevamento ovi-caprino dovranno essere preferibilmente realizzati in legno e alla condizione che il colmo sia ad una quota di ml. 10 inferiore a quella del crinale; dovrà essere garantita la conservazione delle siepi alberate coincidenti, in genere, con la rete minuta degli impluvi, e le alberature isolate; in tale sottozona dovrà essere esclusa la realizzazione di annessi per aziende inferiori ai minimi fondiari.

4. All'interno dei "Coltivi della piccola proprietà contadina" contigui all'aggregato de La Montagna dovrà essere garantita la conservazione degli elementi caratterizzanti quali la tessitura agraria, i terrazzamenti e ciglionamenti, le piantate residue di valore strutturale, la vegetazione arborea dei sodi, le recinzioni a siepi vive, la rete scolante; al suo interno la nuova edificazione è consentita solo nella forma degli annessi amatoriali.
5. I P.A.P.M.A.A. di cui agli artt. 90 e 91 comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

#### **Art. 83. Aree per attività sportivo-ricreative**

1. Sono individuate aree per attività sportivo-ricreative in territorio rurale e distinte con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 01aN e 01aS del Regolamento urbanistico con apposito segno grafico i seguenti ambiti:
  1. Maneggio del Trebbio
  2. Maneggio esistente presso Ponte S. Francesco;
  3. Area per annessi cavalli alla ex Monta Taurina;
  4. Area sportiva campo da calcio Trebbio;
  5. Campo pratica golf esistente di Palazzolo;
  6. Maneggio Violino

##### 1) Maneggio del Trebbio:

In località Trebbio è individuata l'area per attività sportivo – ricreative "maneggio del Trebbio" all'interno della quale è consentita la realizzazione di un annesso con struttura in legno e/o metallo delle dimensioni massime di 12x20 m, con altezza in gronda di m 2,5/3,00 per ricovero cavalli; tale annesso dovrà essere localizzato all'esterno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato del Trebbio. Gli interventi dovranno comunque garantire la conservazione dell'assetto vegetazionale e spaziale dell'area ed il mantenimento degli attuali caratteri rurali prevedendo una sistemazione prevalentemente a prato o con fondo permeabile.

##### 2) Maneggio esistente presso Ponte S. Francesco:

nell'area posta in Val d'Afra (presso Ponte S. Francesco) e individuata come "area per attività sportive e ricreative" è consentita la destinazione a maneggio e ad attività di ippoterapia; gli interventi ammessi sono condizionati alla presentazione di un progetto unitario riguardante l'intera area (manufatti e sistemazioni esterne) in cui sono ammessi gli annessi necessari alla conduzione della citata attività, da realizzare in struttura e con tamponamenti in legno con obbligo di rimozione alla cessazione dell'attività; le recinzioni dovranno essere realizzate in pali di castagno o in metallo con eventuale rete a maglia sciolta; all'interno di tale area non è ammessa la realizzazione di edifici ad uso abitativo

##### 3) Area per annessi cavalli alla ex Monta Taurina:

nel previsto centro per attività ricettive e di maneggio equestre presso il complesso edilizio storico della ex Monta taurina la nuova scuderia, al fine di limitarne l'impatto visivo da sud, dovrà essere localizzata a nord del complesso edilizio storico, e potrà avere superficie massima di 500 mq. con altezza massima di 5 metri in gronda, essere realizzata con struttura e paramento completamente in legno. La giostra di allenamento dovrà configurarsi come struttura aperta e coperta con tensostruttura con diametro massimo di 18 metri ed essere localizzata a est del complesso edilizio storico; gli ulteriori campi per attività di servizio al maneggio dovranno essere realizzati come sistemazioni a terra in sabbia o terra battuta e saranno localizzati a est del complesso edilizio storico. Gli interventi

dovranno comunque garantire la conservazione dell'attuale assetto del percorso storico di accesso al complesso edilizio da sud, l'assetto vegetazionale e spaziale dell'aia a corredo del complesso edilizio, che dovrà mantenere gli attuali caratteri rurali e dovrà essere sistemata a prato

#### 4) Area sportiva campo da calcio Trebbio:

Nell'area per impianti sportivi privati individuata a nord della località La Velona, potrà essere realizzata un'abitazione per il custode con superficie utile lorda massima di 150 mq.; potrà inoltre essere prevista una piccola struttura di servizio (per bar e deposito) con superficie utile lorda che non potrà essere superiore a 300 mq.

#### 5) Campo pratica golf esistente di Palazzolo

Campo da golf esistente le cui strutture di servizio dovranno essere collocate nella contigua area di trasformazione TR23\*.

#### 6) Maneggio Violino

a. La zona è destinata ad attività di turistico – ricettive e ad allevamento, il soggiorno di cavalli, allenamento e relative attrezzature complementari. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui al Titolo V. Non è ammessa comunque l'edificazione all'interno dei 10 metri di fascia di rispetto dalla strada storica comunale di Violino.

b. Gli interventi saranno realizzati nel rispetto dello schema di assetto planimetrico di cui alla variante al previgente strumento urbanistico. All'interno di tale area sono da rispettare i 10 metri di inedificabilità assoluta dall'argine del Tevere; le strutture necessarie per l'attività di maneggio (annessi) dovranno essere concentrati al di fuori dell'area con pericolosità idraulica elevata.

c. E' consentito il mantenimento delle strutture esistenti (spazio coperto da tensostruttura, fienile e box cavalli a sud del fienile esistente) nell'attuale localizzazione. L'eventuale alloggio del custode e i servizi igienici di supporto dovranno essere ricavati all'interno dell'edificio individuato con il numero 3 nella scheda dell'edificato di matrice storica dell'Ambito organico 11 - 8 R 5 "Violino" e nel rispetto delle prescrizioni particolari ivi definite.

d. Gli edifici esistenti e di progetto non potranno mutare la loro destinazione d'uso di annessi a servizio delle attività ippiche o potranno essere riutilizzati esclusivamente come annessi a servizio di un'azienda agricola. Per ciò che riguarda invece le strutture dei paddock il proponente degli interventi, in caso di cessazione dell'attività dovrà impegnarsi, in apposito atto d'obbligo, alla loro demolizione; nel medesimo atto d'obbligo lo stesso proponente dovrà impegnarsi a non richiedere agli enti pubblici alcun risarcimento in caso di esondazione del Tevere ed eventuale danneggiamento di tali manufatti leggeri.

#### e. Prescrizioni per i box dei cavalli

Potrà essere previsto il potenziamento dei box esistenti da collocare a sud della tensostruttura esistente e a 10 metri di distanza dalla strada comunale che da Violino conduce a Gricignano. Tali eventuali nuovi box dovranno avere un ingombro massimo di 28 metri (lato corto perpendicolare alla strada) per 55 metri (lato lungo) parallelo alla strada. I nuovi box cavalli dovranno realizzati in elementi modulari semplicemente appoggiati, ancorati ad una platea in calcestruzzo non più alta di cm. 15, su sottofondo ben costipato e rullato in terra battuta, con leggero strato di materiali inerti, tale che possa essere facilmente removibile. I box saranno realizzati con struttura portante in acciaio e tamponature, rivestimenti in legno e tetto a capanna. Lungo la viabilità dovrà essere impiantata una siepe di arbusti tipici dell'area di pianura che dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto, mentre, a sud-ovest e immediatamente a sud dei box da realizzare ex novo, dovranno essere piantumati una siepe ed alberi (pioppi cipressini) per schermare le strutture del centro ippico verso l'abitazione esistente a Ciapanella al fine di garantire una congrua distanza da tale insediamento residenziale, nello schema planimetrico prescrittivo riportato di seguito, è stata individuata un'area a "verde di rispetto ambientale" da mantenere a prato.

#### f. Disciplina per ulteriori annessi

Le eventuali strutture integrative (rispetto a quelle esistenti o a quelle di progetto per box) che si rendessero necessarie per il futuro potenziamento del maneggio dovranno essere oggetto di specifico "Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale" e dovranno rispettare le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica ivi individuata e le prescrizioni del Piano Paesaggistico regionale relativo al vincolo paesaggistico del Fiume

Tevere. Le tipologie da utilizzare per gli ulteriori annessi dovranno avere caratteri analoghi, per ciò che riguarda la configurazione architettonica e i materiali, a quelli degli annessi esistenti.

g. Aree per parcheggi

L'area tra la tensostruttura esistente e la strada comunale, così come la fascia compresa tra gli eventuali nuovi box e la strada comunale, potranno essere sistemate come parcheggi da realizzare con fondo permeabile in terra battuta o in ghiaietto o a prato.

h. Prescrizioni per la sistemazione degli spazi aperti

Lo spazio compreso tra i nuovi box e le abitazioni in località Ciapanella, dovrà essere lasciato libero da costruzioni ed essere sistemato a prato. Nella restante parte dell'area potranno essere localizzate le strutture leggere dei paddock o di eventuali tondini, che comunque non potranno occupare la fascia di tutela assoluta dei 10 metri dall'argine del Tevere. Dovrà inoltre essere studiata una congrua localizzazione per la letamaia individuando una collocazione più lontana possibile

i. Modalità di attuazione: intervento diretto. In particolare gli interventi potranno attuarsi con progetti che documentino in modo esaustivo tutte le sistemazioni che si intendono realizzare nell'intera area (edifici e spazi aperti); il progetto sarà inoltre corredato da tutti i pareri degli enti interessati tra cui anche quello della A.S.L. in merito al rispetto delle norme igienico sanitarie.

**Art. 84. Bonifiche agrarie**

1. Le Bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni effettuate con idonei mezzi meccanici, progettate al fine di migliorare in maniera sostanziale e permanente le proprietà fondiari, intervenendo per correggere fattori negativi quali eccessiva pendenza, presenza di scheletro affiorante, ristagno idrico, smottamenti ecc.
2. Le bonifiche sono approvate dall'Amministrazione Comunale mediante presentazione di uno specifico "progetto di bonifica agraria redatto ai sensi della L.R. 78/98 art.36 (Bonifiche agrarie, invasi irrigui e movimenti di terra in genere)" e ss.mm.ii. redatto e firmato da tecnici abilitati in materia di geologia/geotecnica, agronomia e pedologia. I progetti di bonifica agraria sono sottoposti, ai fini dell'assenso, a previo parere obbligatorio della Commissione comunale per il paesaggio a prescindere dalla sussistenza di vincoli paesaggistici sull'area.
3. Il proponente deve produrre una fideiussione dell'importo almeno pari al complesso di lavori da effettuare, sulla base del computo metrico estimativo di cui alla relazione, a garanzia del ripristino dei luoghi in coerenza al progetto approvato.
4. Le bonifiche potranno essere realizzate solo nelle aree ad esclusiva funzione agricola e non potranno interessare superfici classificate a bosco secondo la L.R. 39/2000; solo nel caso in ciò sia reso obbligatorio da situazioni da giustificare in relazione, potrà interessare porzioni molto ridotte di bosco; in tal caso sarà osservato il criterio del rimboschimento compensativo di cui alla L.R. forestale citata e relativo Reg.to di attuazione.

**Art. 84 bis – Aree estrattive**

1. Il presente R.U. costituisce anche adeguamento al Piano provinciale delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperabili (P.A.E.R.P.) della Provincia di Arezzo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.48 del 14/04/2009.
2. In particolare il presente R.U. individua l' "area estrattiva per pietre ornamentali" presso la località La recependo la previsione del P.A.E.R.P. relativa all'area di cava per materiali ornamentali storici rappresentata nell'elaborato "Carta delle Cave e delle zone di reperimento di materiali ornamentali storici" in località La Villa, in Comune di Sansepolcro". Il R.U. individua inoltre la "cava dismessa da recuperare 01 di Montedoglio" e la "cava dismessa da recuperare 02 di Santa Fiora" in recepimento dei contenuti di cui all'elaborato "Carta delle cave dismesse da recuperare" del PAERP.

3. Per tali aree, rappresentate nell'elaborato 03N e 03S del R.U. in scala 1:10.000, vengono recepite dal R.U. le seguenti prescrizioni per l'attività di coltivazione e di risistemazione, da rispettare ed attuare nella autorizzazione comunale alla apertura delle attività estrattive ai sensi dell'art. 12 e seguenti della L.R. 78/98 e ss.mm.ii.:

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- a) al fine di assicurare l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche e di garantire interventi che assicurino il miglioramento o, quantomeno, il mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda, è fatto divieto di modificare la geometria di spessori di depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera permanente o, comunque, rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore di massima escursione freatica. A questo scopo, contestualmente al piano di coltivazione, dovrà essere predisposto specifico studio idrogeologico che chiarisca la configurazione geometrica e le caratteristiche idrauliche dei corpi acquiferi, indagando anche le variazioni e le escursioni stagionali che in essi si producono. Tali caratteristiche, oltre che la qualità delle acque, dovranno essere monitorate successivamente al rilascio dell'autorizzazione, attraverso piezometri spia appositamente fatti predisporre dal Comune, a spese del titolare dell'autorizzazione, in un contorno sufficientemente esteso sia a monte che a valle dell'area estrattiva. L'eventuale franco fra il livello di massima escursione della falda ed il fondo della superficie di escavazione, ad ulteriore tutela della potenzialità di accumulo idrico e della qualità chimico-fisica della risorsa sotterranea, dovrà essere di almeno un metro, salvo quanto già diversamente indicato negli indirizzi specifici, riferiti a singola Area Estrattiva individuata e fatto salvo quanto dovesse diversamente stabilire il Comune in sede di rilascio della autorizzazione, a maggior tutela della falda, alla luce degli esiti dello studio idrogeologico prodotto. I piezometri-spia dovranno essere monitorati, contemporaneamente e successivamente alla coltivazione della cava, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo; analogamente dovrà essere fatto per le sorgenti e pozzi eventualmente presenti nello stesso ambito identificato sulla base dei criteri idrogeologici utilizzati per la localizzazione dei piezometri. Il piano di monitoraggio dell'acquifero, definito secondo le modalità previste al successivo comma 5, dovrà essere parte integrante del progetto di coltivazione e di risistemazione dell'area. Il materiale di riporto da impiegare nella fase di risistemazione dovrà garantire un tasso di infiltrazione superficiale tale da assicurare una alimentazione di falda equivalente a quella originaria. In questo quadro si dovranno operare opportune valutazioni ed adottare particolari misure, laddove si intenda riutilizzare i limi derivanti dalla sedimentazione delle acque di lavaggio;
- b) il disegno e la conduzione del sito estrattivo non deve produrre alterazioni permanenti nel reticolo idrografico superficiale. Qualora si produca un'ipotesi di risistemazione che prevede la formazione di uno specchio d'acqua permanente, questo non potrà essere collocato lungo un corso d'acqua preesistente né intercettarne i sedimenti e le acque (per scorrimento superficiale o sotterraneo). I ripristini morfologici conseguenti all'attività di cava dovranno ricreare l'andamento degli spartiacque originari in maniera da non alterare in modo significativo il deflusso superficiale nei vari sottobacini;
- c) al fine di assicurare la tutela delle acque superficiali e sotterranee dall'inquinamento, nella gestione dei materiali di cava, dei prodotti di dilavamento dalle superfici esposte dall'attività di escavazione e di sistemazione delle pertinenze del sito estrattivo, si dovranno prevenire fenomeni di erosione diffusa o concentrata fin nelle fasi di primo ripristino e, soprattutto, in quelle di sistemazione definitiva, oltre che adottare misure di contenimento e cattura dei detriti e dei sedimenti, anche attraverso la ricostituzione di fasce vegetazionali lungo i declivi, onde evitarne il deflusso nel reticolo idrografico esterno all'area estrattiva. Nella gestione degli impianti e dei macchinari di escavazione, movimentazione ed eventuale lavorazione degli inerti, si dovrà evitare la dispersione di materiali solidi e fluidi, anche in fase liquida non acquosa, che possano contaminare le acque per dilavamento o/e percolazione. La qualità delle acque di sottosuolo dovrà essere monitorata con un campo di piezometri secondo un calendario d'indagine presentato nel piano di coltivazione e concertato con gli Enti che partecipano al procedimento di autorizzazione, atto a rilevare,

quantomeno, oltre che pH e conducibilità, metalli pesanti e nitrati, nonché l'eventuale presenza di idrocarburi e solventi utilizzati per la lavorazione o la manutenzione delle attrezzature di escavazione, movimentazione e lavorazione. Il piano di coltivazione e di ripristino dovrà adeguatamente trattare gli aspetti relativi alla gestione delle acque meteoriche dilavanti che interessano l'area estrattiva, secondo i contenuti degli Artt. 39 e 40 del Regolamento di Attuazione della L.R.T. n. 20/2006;

- d) in relazione al lavaggio ed alla lavorazione degli inerti, sono da preferire gli impianti dotati di ciclo chiuso delle acque di lavorazione, in modo da ridurre sia i prelievi che gli scarichi; in tale ipotesi dovranno essere condotte opportune valutazioni con riferimento all'impiego di additivi chimici anche per le relazioni fra tale impiego e gli aspetti di gestione dei materiali di risulta del lavaggio degli inerti (limi); gli scarichi dovranno essere conformi a quanto già indicato dalla normativa, fermo restando la possibilità di abbassare il limite per i solidi sospesi; i laghetti di decantazione dovranno essere opportunamente dimensionati e progettati in modo da restituire l'acqua al corpo recettore nei limiti dei parametri di legge; il punto di ubicazione dello scarico dovrà possibilmente avvenire a monte del punto di prelievo in modo da mantenere la portata del corso d'acqua il più possibile costante nei vari tratti. Si precisa che i laghetti di decantazione per il lavaggio e la lavorazione di inerti sono da considerarsi a tutti gli effetti parte dell'impianto di depurazione delle acque;
- e) al fine di assicurare la tutela della salute, nel caso in cui nell'attività di coltivazione emerga la presenza di amianto o qualora i materiali interessati dall'escavazione rientrino nella categoria delle pietre verdi, contengano porzioni alterate di esse o vi siano comunque contenute porzioni di amianto, metalli pesanti in forme chimiche pericolose o altri tipi di mineralizzazioni dannose per la salute, dovranno essere adottate tutte le misure di prevenzione e mitigazione previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, e realizzate opportune opere di controllo per impedire la dispersione degli inquinanti a seguito della loro liberazione dalla condizione naturale, per la salvaguardia della popolazione interessata. In particolare, preliminarmente e durante le attività di coltivazione dovrà essere garantito il rispetto dei criteri e delle modalità analitiche per la valutazione del contenuto d'amianto secondo l'Indice di rilascio (I.r.), previsti, rispettivamente, agli Allegati 4 e 5 al D.M. 14/5/1996. Allo stesso modo, dovrà essere garantito, a carico del titolare dell'autorizzazione, un monitoraggio ambientale delle fibre aerodisperse nelle aree circostanti il sito estrattivo, al fine di evitare un'eventuale diffusione di fibre di amianto in aree incontaminate. Dovranno essere controllati, in particolare, i limiti dell'area di escavazione più vicini a case o centri abitati, le zone circostanti le aree di decantazione dei limi di lavaggio, le zone di uscita dal limite della cava delle acque di ruscellamento superficiale e l'area circostante l'eventuale impianto di frantumazione presente all'interno della cava. Qualora l'impianto di lavorazione fosse dislocato lontano da essa, equivalenti cautele dovranno essere prese nei dintorni e nelle pertinenze dell'impianto stesso. L'eventuale utilizzo di aggregati derivati da giacimenti costituiti da ofioliti, serpentini o altre pietre verdi per la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche dovrà in ogni caso essere preceduto da accertamenti, nelle forme previste dall'Allegato al D.M. 6/9/1994 per i metalli pesanti e dall'Allegato 5 al D.M. 14/5/1996 per la valutazione del contenuto in amianto, atti a verificare che il livello d'inquinamento "naturale" di fondo, in termini di amianto e metalli pesanti, del sito di posa dell'opera, sia assimilabile a quello contenuto nei materiali di cava. Se questa condizione fosse soddisfatta, sarà possibile utilizzare tali materiali, la cui pericolosità deve essere monitorata dal titolare dell'autorizzazione secondo i criteri e le modalità richiamati sopra, durante tutto il periodo di produzione e lavorazione della cava, al fine di non coinvolgere nel processo produttivo porzioni di ammassi rocciosi con Indice di rilascio maggiore di 0,1. Il residuo fine del processo di lavorazione degli aggregati derivati dalla tipologia di rocce suddette, prima di poter essere eventualmente utilizzato per la risistemazione della cava esaurita, dovrà essere sottoposto ad analisi equivalenti a quelle per la classificazione dei rifiuti per il conferimento in discarica (metodo IRSA-CNR marzo 1996: quantificazione in mg/Kg di polvere e fibre libere di amianto) tenendo, come riferimento guida, il valore di 1000 mg/Kg riportato nel D.M.

471/1999, al fine di verificare che tale porzione fine non contenga gli elementi inquinanti in forma arricchita e in concentrazioni pericolose;

- f) il progetto di coltivazione e di ripristino dovrà adeguatamente trattare gli aspetti relativi alla gestione dei diversi materiali che vengono prodotti nel corso dell'attività, nel rispetto dei contenuti del D.Lgs. n. 117 del 30.05.2008 e ss.mm.ii., con particolare riferimento alla gestione dei materiali di risulta del lavaggio degli inerti (limi);
- g) al fine di assicurare la tutela della sicurezza dei lavoratori e della popolazione interessata eliminando i rischi connessi alla gestione delle cave attraverso specifiche procedure estrattive, in particolare nei bacini interessati dalla presenza di cave contermini, nella gestione dei siti estrattivi si dovranno applicare le normative per la sicurezza dei lavoratori, per le quali risponderanno, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, il Titolare dell'autorizzazione e il Direttore Responsabile. Qualora si verifichi il caso di cave contermini in un bacino, gestite da titolari diversi, il Comune dovrà assicurare che i progetti di coltivazione tengano in adeguato conto delle misure di salvaguardia e tutela dei lavoratori previste specificatamente per la situazione di prossimità dei siti estrattivi e dell'integrazione nella gestione dei fronti di scavo e, in modo particolare, nella fase di ripristino, anche promuovendo una specifica variante al progetto di coltivazione della cava pre-esistente per meglio adeguarlo alle nuove condizioni di lavorazione;
- h) al fine di assicurare la limitazione dei rumori e delle vibrazioni anche mediante l'impiego di sistemi alternativi agli esplosivi, i progetti di coltivazione dovranno prevedere misure di mitigazione di rumori e vibrazioni, anche attraverso la previsione di setti in terra tesi a confinare l'inquinamento acustico all'ambito del bacino estrattivo e, comunque, in misura tale da contenere i valori nei limiti previsti dalla normativa vigente in corrispondenza di centri abitati o residenze sparse, posti in prossimità dell'area estrattiva. La valutazione previsionale di impatto acustico dovrà tenere in adeguato conto di tutte le diverse fasi dell'attività estrattiva e di ripristino, con particolare riguardo alla fase iniziale. Dovrà essere, inoltre, dimostrata l'effettiva necessità dell'utilizzo di esplosivi e l'inefficacia di metodologie alternative per lo sbancamento. Qualora fosse necessario l'uso di esplosivi, dovranno essere utilizzate tecniche e prodotti, selezionati dall'elenco dei prodotti esplodenti riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, che risultino di minor impatto;
- i) dovranno essere adottate adeguate modalità di coltivazione e di ripristino che assicurino l'abbattimento delle polveri sia in cava, sia nel trasporto dei materiali lapidei.
- j) Al fine di garantire la migliore predisposizione alla risistemazione ambientale dell'area, gli interventi necessari per la definitiva messa in sicurezza dell'area, il rimodellamento del terreno e gli interventi funzionali alla riutilizzazione finale prevista, gli interventi di regimazione idraulica superficiale e le opere di drenaggio, nonché di consentire efficaci interventi di sistemazione vegetazionale, il piano di coltivazione dovrà prevedere l'eliminazione di ristagni d'acqua nelle cave, causati solo dall'eventuale accumulo di acque meteoriche e di scorrimento superficiale, che dovrà avvenire attraverso attività di pompaggio in vasche di desabbiatura, o altro tipo di drenaggio, che comunque impedisca il deflusso del sedimento nel reticolo idrografico naturale. La presenza di eventuali inquinanti prodotti dai mezzi di escavazione e movimentazione sul piano della cava comporta la necessità di non lasciar percolare le acque stagnanti nella falda sottostante ma di allontanarle dagli strati più permeabili e contenerle in zone di decantazione idraulicamente isolate dalla falda. I sedimenti fini che avranno ospitato i fluidi inquinanti, al termine della loro utilizzazione ai fini del contenimento delle acque inquinate, dovranno essere opportunamente gestiti. Gli interventi per la definitiva messa in sicurezza e risistemazione dei siti estrattivi dovranno essere previsti nel piano di coltivazione, secondo un preciso cronoprogramma. Dovrà, pertanto, essere precisamente indicata la successione di interventi di risistemazione sui lotti precedentemente escavati, parallela e contemporanea all'escavazione di nuovi lotti previsti nell'autorizzazione, scandita con cadenza annuale;
- k) la destinazione urbanistica definitiva successiva all'esaurimento dell'attività di cava sarà quella di area a prevalente funzione agricola. Pertanto, è fondamentale che nel progetto di risistemazione

vengano specificate le caratteristiche pedologiche, tessiturali e composizionali, dei suoli originari e comparate con quelle dei terreni che andranno a costituire la coltre più superficiale di suolo (spessore minimo di 50 centimetri) che verrà rimessa in posto durante la risistemazione;

- l) le modalità e le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche della risistemazione dovranno fare riferimento e soddisfare gli indirizzi specifici, riferiti a singola Area Estrattiva individuata, sulla base dei valori territoriali individuati attraverso l'analisi sistematica degli elementi conoscitivi ed invarianti del P.T.C.P., del P.S. e del presente R.U., tendendo così a ricostituire la tessitura e le funzioni del territorio anteriori all'attività estrattiva. Il progetto di risistemazione dovrà essere redatto in collaborazione con tecnici qualificati in campo agricolo-forestale e naturalistico e contenere un piano di monitoraggio finalizzato a verificare l'efficacia degli interventi. Il progetto di risistemazione dovrà prevedere, nel caso di colture irrigue, la creazione di bacini di accumulo al fine di costituire delle riserve idriche estive. Dovranno essere ricostruiti ambienti idonei a garantire il collegamento ecologico con le aree circostanti (piccole aree umide, fasce di vegetazione, rimboschimenti, ecc.) ed il livello complessivo della biodiversità dell'area, oggetto di interventi, dovrà essere conservato o migliorato. Il progetto di sistemazione finale delle aree escavate dovrà ricostituire una tessitura agraria – costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie, alberature di confine, etc. - tale da garantire un inserimento armonico e coerente con il contesto paesaggistico, da ripristinare nei suoi aspetti più caratteristici;
- m) l'idoneità delle caratteristiche pedologiche proposte per i terreni di superficie, o le eventuali tecniche di arricchimento di sostanze organiche e minerali, utilizzate per costituire un substrato pedologico favorevole al rapido insediamento della vegetazione naturale, delle colture agrarie o dei rimboschimenti previsti nel progetto, dovranno essere valutati in fase di approvazione dell'autorizzazione e fatti oggetto di verifica durante il monitoraggio dei lavori di risistemazione da parte del Comune, in termini di tessitura, struttura e sostanza organica. Allo stesso modo, dovrà essere valutata l'efficacia degli interventi di sistemazione vegetazionale mediante piantumazione e l'idoneità delle specie arbustive o arboree reimpiantate, che dovranno essere selezionate fra quelle tipiche dei luoghi, con l'indicazione delle metodologie e dei tempi di attecchimento. Le fidejussioni prestate a garanzia della realizzazione degli interventi di risistemazione dovranno essere estese al fine di garantire anche la fase successiva a quella di ricostituzione della vegetazione naturale, di impianto di colture agrarie o di rimboschimento, fino alla loro completa e stabile affermazione; lo svincolo di quota parte della fidejussione è subordinato al positivo riscontro del piano di monitoraggio;
- n) dovrà essere opportunamente valutata la possibilità che nel piano di coltivazione possano essere previste sistemazioni morfologiche tali da permettere l'utilizzo di terre, di per sé inidonee alla produzione di aggregati, per rilevati stradali funzionali alla realizzazione di opere di pubblico interesse, se queste risultassero di qualità e caratteristiche geotecniche sufficientemente idonee quando migliorate con tecniche di addizionamento;
- o) la realizzazione di attività estrattiva non dovrà, comunque, produrre, né durante la fase di esercizio, né, successivamente, al completamento dell'attività di risistemazione, un aumento della pericolosità idraulica e del relativo grado di rischio;
- p) fra i contenuti del piano di coltivazione dovranno essere trattate le problematiche determinate dall'uso della viabilità esistente e previste adeguate misure di minimizzazione degli impatti, con particolare riferimento alla tutela del benessere della popolazione, alla sicurezza della circolazione ed al mantenimento delle adeguate condizioni delle strutture stradali;
- q) nel piano di coltivazione dovrà essere garantito che l'attività estrattiva tenga in adeguato conto, secondo le previsioni della normativa vigente, della presenza di infrastrutture di rete, all'interno o al confine delle aree individuate come aree estrattive, prevedendo, in ogni caso, la adozione di adeguate prescrizioni, misure ed interventi, previo parere dell'Ente gestore della rete, che

garantiscono, comunque, sia la sicurezza dei lavoratori che la continuità, senza interruzione, e la piena funzionalità, della infrastruttura stessa, se di carattere primario, oltre che la adeguata ricostituzione funzionale della rete, laddove la stessa sia di carattere secondario;

- r) nel piano di coltivazione dovrà essere garantito che l'attività estrattiva dovrà tenere in adeguato conto, secondo il quadro conoscitivo disponibile e le previsioni della normativa vigente, delle zone indiziate di possibili rinvenimenti archeologici;

- DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'AREA ESTRATTIVA PER PIETRE ORNAMENTALI A LA VILLA:

- s) l'utilizzo della cava e l'estrazione di pietra proveniente da quest'area, in quanto materiale di elevato pregio e d'interesse storico-artistico, dovrà essere autorizzato in relazione all'effettiva necessità determinata da interventi di restauro o manutenzione di strutture d'interesse culturale, autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici;
- t) al fine di assicurare la massima mitigazione degli impatti visivi, il piano di coltivazione dovrà essere articolato per lotti annui di lavorazione e risistemazione, avendo cura di comporre le diverse aree di lavorazione tenendo conto della morfologia dei luoghi e limitando nel tempo l'esposizione della porzione di cava lavorata. Nel caso di cava che dovesse ricadere nel cono di visibilità di un recettore sensibile di interesse paesistico, si dovrà provvedere a schermare la parte esposta della cava con alberature adeguate, che dovranno essere eliminate, dopo la risistemazione, laddove la loro permanenza non dovesse essere compatibile con le caratteristiche e le finalità del progetto di risistemazione. Nel caso specifico dell'area di cava de La Villa, in quanto area interessata dal vincolo idrogeologico, l'attività estrattiva non dovrà alterare permanentemente l'equilibrio idrogeologico della zona nelle sue componenti geomorfologiche, di circolazione idrica - superficiale e sotterranea - e di copertura vegetale. Si dovrà, invece, operare affinché si limitino le perturbazioni su tali sistemi, per il tempo minimo necessario per l'estrazione dei materiali di cava, attraverso la ridotta estensione dei lotti di lavorazione e la loro contestuale risistemazione;
- u) la risistemazione dei versanti dovrà limitare l'uso delle gradonature, evitare scarpate verticali e, nella zona sud-occidentale, in corrispondenza dell'attuale displuvio fra il Fosso della Villa ed il Fosso di Pischiano, operare un sostanziale arretramento del displuvio stesso, assumendo una forma meno accentuata;
- v) le aree boscate perturbate o abbattute con l'attività estrattiva, anche quando trattasi di rimboschimenti recenti, dovranno essere ripristinate entro un termine breve, adeguato e certo, con modalità che assicurino la ricostituzione dell'habitat idoneo a quelle specie faunistiche presenti precedentemente all'attività estrattiva. Il ripristino dell'area boscata dovrà risultare, nello stesso sito estrattivo o in luoghi individuati per la compensazione, complessivamente di pari superficie a quella precedentemente occupata dal bosco, ai sensi dell'art. 44 della L.R.T. n. 39/2000;
- w) nella fascia di 150 metri dalle sponde o piede degli argini dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e s.m.i., dovrà essere garantita la continuità paesaggistica tra il fiume e le aree agricole circostanti in modo da assicurare la fruibilità di tale fascia.

- DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE CAVE DISMESSE DA RECUPERARE DI MONTEDOGLIO E DI SANTAFIORA

- x) Per effettuare il recupero ambientale di tali cave si dovrà procedere con la preventiva approvazione di uno specifico Piano attuativo come previsto dall'art. 10, comma 2 della L.R.T. 78/1998.

**CAPO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO****SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

**Art. 85. Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70, comma 1 e 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 è consentito nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art. 80;
  - b. all'interno delle aree boscate di cui all'art. 26 delle presenti norme;
  - c. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente articolo 34;
  - d. nelle pertinenze degli edifici monumentali, nei centri storici minori e dei complessi edilizi storici rurali o ex rurali con edifici di classe 1 e/o 2 di cui ai precedenti articoli 31 e 32;
  - e. nelle Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 e nelle fasce di rispetto dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38;
  - f. nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
2. L'installazione di manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, ovvero manufatti temporanei riferiti a periodi superiore a due anni, è consentita nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80;
  - b. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art.35;
  - c. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78;
  - d. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
  - e. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art.34;
  - f. nelle Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 e nelle fasce di rispetto dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38 ;
  - g. nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
  - h. nelle pertinenze degli edifici monumentali, dei centri storici minori e dei complessi edilizi storici rurali o ex rurali con edifici di classe 1 e/o 2 e/o 3 di cui ai precedenti articoli 31 e 32;
  - i. nei parchi e giardini privati di cui al precedente articolo 33;
3. Le serre aventi le caratteristiche di manufatti aziendali ai sensi dell'art. 70, comma 3, l.r. 10 novembre 2014, n. 65:
  - a. devono avere altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel è considerata solo l'altezza al culmine.
  - b. non possono mutare destinazione d'uso;
  - c. possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
4. I manufatti temporanei di cui all'art. 70, comma 3, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ricadenti in area di tutela paesistica possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui all'art. 30.

**Art. 86. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.<sup>27</sup>**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi previsti nel titolo V delle presenti norme in rapporto alla classificazione di valore attribuita e nel rispetto delle prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'elaborato 06h con le seguenti specificazioni:
  - a. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 17 delle presenti norme sono ammessi in misura non superiore al 20 % del Volume V esistente, da intendersi come interventi "una tantum", con le esclusioni di cui al successivo comma 6;
  - b. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme le addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 delle presenti norme sono ammesse nelle forme previste al successivo comma 2;
  - c. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - d. gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati per edifici di classe 6;
  - e. gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 delle presenti norme;
  - f. il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti nel rispetto dell'articolo 22, delle presenti norme;
  - g. gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 sono consentiti per i soli edifici di classe 6, con interventi di ricostruzione da realizzare all'interno della pertinenza rappresentata negli elaborati 03N e 03S o definita catastalmente e comunque e con le esclusioni di cui al successivo comma 8 e nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali con particolare riferimento alle disposizioni di tutela di cui all'art. 32;
  - h. le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 nel rispetto di quanto previsto nel successivo art. 100;
  - i. *gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 14, 15 e 16 del precedente articolo 72.*
2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1 del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste nel titolo V delle presenti norme, gli interventi di all'art. 71, comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65. In particolare le addizioni volumetriche "una tantum" potranno essere realizzate nei soli edifici di classe 4 e 6 con le esclusioni di cui al successivo comma 7. I trasferimenti di volumetrie di cui all'art. 71, comma 2, lettera b) devono rispettare i seguenti limiti:
  - non potranno eccedere i 600 mc.;
  - gli interventi di ricostruzione devono essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria;
  - i nuovi volumi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, devono avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste

---

<sup>27</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE approvata con D.C.C. n. 127 del 28/12/2020

- a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura deve essere a falde con tegole o coppi o coppi e tegole;
- nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguono, nella realizzazione, le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui all'art. 88;
3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, devono rispettare le seguenti limitazioni:
- le nuove scale esterne devono essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;
  - la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non deve alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti,
  - sono vietate, per le abitazioni, finestre a nastro e la dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;
  - è ammessa la creazione di loggiati o porticati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non deve essere superiore al 20% della superficie utile del piano;
  - è ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie di ingombro di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Devono essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea;
  - ad esclusione degli edifici di classe 1, 2 e 3 è ammessa la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi devono essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Devono avere struttura totalmente lignea ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non può in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;
  - non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto;
  - non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto;
  - non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.
  - la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura deve avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi o coppi e tegole. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30.
4. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 73 comma 4, per lo svolgimento delle attività integrative alle attività agricole, sugli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse addizioni pari al 50 % della volumetria legittima esistente, da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza fino ad una Sul massima aggiuntiva di mq 1.000. Tali ampliamenti non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso;
5. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.
6. Gli interventi pertinenziali di cui al comma 1 lettera a) sono esclusi dai seguenti ambiti:

- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze dei complessi edilizi unitari;
  - b. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
  - c. se realizzati in forma isolata, nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente articolo 34;
  - d. se realizzati in forma isolata, nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
  - e. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
  - f. nei Tratti di percorsi panoramici, di cui all'art. 38, per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
  - g. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
  - h. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
  - i. nelle aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici antichi e degli aggregati di maggior valore, se realizzati in forma separata da altri edifici esistenti, e comunque nel rispetto di quanto disposto nell'art. 30 comma 6;
  - j. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente art. 31;
  - k. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
7. Le addizioni volumetriche di cui al comma 1 lettera b) sono escluse dai seguenti ambiti:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art. 80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
  - b. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
  - c. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
  - d. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari esistenti rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
8. Gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g) sono esclusi dai seguenti ambiti:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
  - b. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 34;
  - c. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
  - d. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
  - e. nei Tratti di percorsi panoramici di cui all'art. 38 per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
  - f. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
  - g. nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;

- h. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
- i. in tutte le aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 30;
- j. nelle pertinenze di edifici monumentali, dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31.

**Art. 87. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale<sup>28</sup>**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal Titolo III ed il Titolo V Capi I e II e delle esclusioni di cui all'art. 86 commi 7 e 8 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 14, 15 e 16 del precedente articolo 72.*
2. Sui soli edifici agricoli classificati con classe 6 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art.92 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi da parte dell'imprenditore agricolo professionale:
  - a. ristrutturazione urbanistica;
  - b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 20% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 8;
  - e. incremento fino al 30% della S.U.L. esistente degli annessi esistenti a servizio di aziende che abbiano superato le capacità produttive dei propri fondi; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 7.
4. In caso di interventi di frazionamento di edifici abitativi resta fermo quanto previsto dall'art. 50 comma 9.
5. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.

**Art. 88. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale**

1. Nel rispetto della disciplina delle invariabili strutturali di cui al Titolo III e delle disposizioni di cui al Titolo X Capi I e II la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - a. previo obbligo di dimostrare la impossibilità di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente;

---

<sup>28</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE approvata con D.C.C. n. 127 del 28/12/2020

- b. quando l'imprenditore agricolo si impegni a mantenere in produzione superfici fondiarie non inferiori ai minimi di cui al successivo art. 92;
  - c. previa approvazione del programma aziendale;
  - d. a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - e. senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - f. privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
  - g. scongiurando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto;
  - h. evitando posizioni di belvedere panoramico.
4. Non è consentito realizzare nuovi annessi agricoli all'interno dei seguenti ambiti:
- a. Nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
  - ~~b.~~ nelle aree di Fondovalle stretto e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80;
  - c. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
  - d. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 34;
  - e. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
  - f. nei parchi e giardini privati di cui al precedente articolo 33;
  - g. nelle pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali di cui all'art. 32, con edifici di classe 1 e/o 2 e/o 3;
  - h. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 .
  - i. nei Tratti di percorsi panoramici di cui all'art.38 per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
  - j. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78;
  - k. nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;
  - l. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.
5. Per la realizzazione di annessi agricoli nelle aree di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto nell'art. 30 comma 8.
6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra ai fini della valutazione delle dotazioni aziendali nei P.A.P.M.A.A.;
7. I nuovi manufatti dovranno avere una Sul non superiore a 1000 mq. per quanto riguarda i fienili o gli annessi adibiti all'allevamento o ricovero del bestiame. I fienili potranno avere altezza massima di mt 6,00 in gronda, gli altri annessi un'altezza massima di m 5,00 in gronda; le stalle potranno avere altezza massima di mt. 3,5 in gronda. Tali limiti massimi possono essere derogati nel caso in cui i P.A.P.M.A.A documentino specifiche esigenze aziendali (essiccatoi o altri volumi tecnici o utilizzo di macchinari particolari).
8. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
9. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali

individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.

10. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
11. Le nuove costruzioni devono essere realizzate, con materiali tradizionali e consoni al contesto anche in riferimento alla scelta delle tinteggiature da concordare con l'ufficio urbanistica del Comune. Gli infissi e le serrande devono essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone, verde o nero.
12. La copertura dei nuovi annessi dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento. Per tutti i manufatti con S.u.l. superiore ai 1.000 mq. la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%.
13. La volumetria è determinata in base a quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. 64/R/2013 in riferimento al volume V.
14. Non possono essere realizzati loggiati e porticati; è ammessa la sola realizzazione di pergolati di superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'annesso. Non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.
15. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
16. Gli annessi agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Arezzo.
17. La costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo, è soggetta:
  - a. ove sia dimostrata la impossibilità di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente ;
  - b. all'approvazione da parte del comune del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, presentato esclusivamente da imprenditori agricoli professionali, nel quale si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola e che sono rispettati i minimi di superficie aziendale di cui al successivo art.92 ;
  - c. all'impegno dell'imprenditore agricolo a non alienare e mantenere in produzione le superfici agricole indicate nel programma di miglioramento.
  - d. alla gestione dei terreni agricoli oggetto di P.A.P.M.A.A. secondo i criteri della condizionalità e della buona pratica agricola ai sensi del Regolamento CE 73/2009, come modificato con Regolamento CE 1310/2013 e succ. mod. e int., collegati a talune misure del Programma di Sviluppo Rurale ed all'adesione ai regimi di sostegno diretto agli agricoltori nell'ambito della Politica Agricola Comune.
18. La realizzazione di nuove residenze agricole è comunque vietata:
  - a. nelle aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 30;
  - b. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art. 80;

- c. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art.35;
- d. nei Coltivi del frazionamento periurbano dell'Utoe 01 di cui all'art. 77;
- e. nella Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario di cui all'art.75;
- f. nell'Ambito di riferimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78;
- g. nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;
- h. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
- i. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art.34;
- j. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 e nei Tratti di percorsi panoramici di cui all'art. 38, per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico.
- k. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
- l. nei parchi e giardini privati di cui al precedente articolo 33;
- m. nelle pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali, di cui all'art. 32, con edifici di classe 1 e/o 2 e/o 3;

19. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel rispetto dei seguenti criteri:

- per una superficie utile lorda massima di 150 mq. per unità, commisurando la volumetria complessiva alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi;
- ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
- predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
- rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
- applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.

20. La volumetria massima dovrà comunque essere contenuta nei limiti dei mc 600 comprensiva di accessori; nel caso di aggregazione di più unità abitative potrà raggiungersi la volumetria massima di mc 1000 per edificio, ammettendo anche più edifici da realizzare secondo i criteri insediativi di cui alla presente norma. E' altresì possibile accorpate volumetrie per uso abitativo, con altre destinate ad annessi agricoli, purché rimangano ben differenziati funzionalmente i due utilizzi.

21. Nel caso di fondi edificati nei quali siano presenti più edifici, il nuovo edificio dovrà comunque inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi, nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri già presenti nel fondo.

22. L'altezza massima dei nuovi edifici abitativi agricoli non potrà superare i 2 piani fuori terra. La forma architettonica del nuovo edificio dovrà essere il più possibile compatta, con facciate dove vi sia una prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte disposte a distanze regolari.
23. La copertura dovrà essere a falde, realizzata con tegole o tegole e coppi, con pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna con linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenze alla gronda massimo di ml 0,70.
24. Le finiture delle facciate saranno in intonaco civile o in muratura facciavista. E' vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo.
25. Gli infissi potranno essere realizzati in legno, in pvc tipo legno o in metallo, quest'ultimo purché verniciato.
26. Il sottotetto non potrà essere utilizzato a fini abitativi, ma solo per locali con destinazione di deposito occasionale. Sono altresì ammessi affacci diretti verso l'esterno ma non le terrazze incassate nelle falde di copertura.
27. E' ammessa la costruzione di scale esterne che dovranno essere realizzate con rampe aderenti all'edificio e con parapetto in muratura.
28. E' ammessa la realizzazione di cantine o depositi interrati senza la realizzazione di rampe e sono pertanto vietati i garage interrati.
29. Le logge possono essere realizzate all'interno del corpo di fabbrica con una superficie non maggiore del 20% di quella utile abitabile, di profondità non maggiore di m 3.00, e su due soli lati della costruzione.
30. Possono essere realizzati pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati. La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Dovranno essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea, non continue sui due lati.
31. E' possibile la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le superfici di cui al precedente comma. Essi potranno essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Potranno avere struttura totalmente lignea oppure realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi o coppi e tegole. La loro copertura non potrà in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati.
32. Gli interventi relativi ad edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P..

**Art. 89. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, ultimo comma, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli adeguati alle esigenze aziendali previo obbligo di dimostrare la impossibilità di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:

- a. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - b. acquicoltura;
  - c. allevamento di fauna selvatica;
  - d. cinotecnica;
  - e. allevamenti zootecnici minori.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto dei criteri per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui al precedente articolo 88 e delle seguenti condizioni:
- a. per una S.u.l. massima di 150 mq ;
  - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici di cui al successivo art. 92;
  - c. che tali annessi siano esclusi dalle seguenti aree:
    - nelle aree di Fondovalle stretto e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80;
    - nelle aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 30;
    - nell'area a vincolo paesaggistico della collina di cui al D.M. 12/11/1962;
    - nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
    - nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente articolo 34
    - nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
    - nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78;
    - nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;
    - nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 e nei Tratti di percorsi panoramici per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
    - aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
    - nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
    - nei parchi e giardini privati di cui al precedente articolo 33;
    - nelle pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali di cui all'art. 32, con edifici di classe 1 e/o 2 e/o 3.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda.
5. La costruzione di tali annessi è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire e alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare si impegna alla rimozione qualora vengano meno i presupposti di cui ai commi 2 e 3b.
6. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P., devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto

inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

**Art. 90. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri ed i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.
2. Nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 74 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento approvato con D.G.R. 05/R/2007 e ss.mm.ii. il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:
  - a. l'anagrafica aziendale;
  - b. la descrizione della situazione attuale dell'azienda (secondo quanto elencato nell'art. 9, comma 6, lettera b) del Regolamento approvato con D.G.R. 05/R/2007 e ss.mm.ii.);
  - c. la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime (secondo quanto elencato nell'art. 9, comma 6, lettera c) del Regolamento approvato con D.G.R. 05/R/2007 e ss.mm.ii.);
  - d. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato (secondo quanto elencato nell'art. 9, comma 6, lettera d) del Regolamento approvato con D.G.R. 05/R/2007 e ss.mm.ii.);
  - e. la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
  - f. una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - g. l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso (secondo quanto elencato nell'art. 9, comma 6, lettera g) del Regolamento approvato con D.G.R. 05/R/2007 e ss.mm.ii.).
3. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve in particolare indicare:
  - a. la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
  - b. la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
  - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
  - d. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e. gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
  - f. l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
    - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, indicandone le specie;

- le alberature segnaletiche di confine o di arredo; gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
  - i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
  - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
  - le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
  - la viabilità rurale esistente;
  - la tessitura agraria.
4. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:
- a. l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
  - b. le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
  - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime;
  - d. gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III ed agli articoli da 74 a 82 delle presenti norme;
  - e. gli eventuali interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi di tutela paesistica e naturalistica delle presenti norme;
  - f. l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
5. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
- a. gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
  - b. gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - c. gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
6. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
- a. gli interventi agronomici;
  - b. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;
  - c. gli interventi di natura edilizia.
7. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.,
8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e

urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:

- a. non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
  - b. non comportino incremento superiore al 20 per cento per singolo edificio di nuova realizzazione;
  - c. non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;
  - d. non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
  - e. le varianti non interessi beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.
9. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:
- a. perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai dieci anni;
  - b. limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
  - c. prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
10. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.
11. Non è ammessa la presentazione di P.A.P.M.A.A. a sanatoria di opere e manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio.
12. I P.A.P.M.A.A. che prevedano interventi di nuova edificazione in aree di tutela paesistica devono essere corredati dalle valutazioni paesaggistico-ambientali di cui al precedente art. 30 comma 7 in merito a cui dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

**Art. 91. Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano attuativo nei casi in cui preveda:
  - a. nuova edificazione con realizzazione di più unità abitative rurali;
  - b. edificazione di nuovi annessi agricoli stabili con superficie coperta superiore a mq 400;
  - c. interventi di nuova edificazione ricadenti in aree di tutela paesistica di ville, di edifici specialistici antichi, di aggregati di maggior valore da corredare con le valutazioni paesaggistico-ambientali di cui al precedente art. 30 comma 7 in merito a cui dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio;
  - d. nelle aree a vincolo paesaggistico della collina di cui al D.M. 12/11/1962;
  - e. nei casi di cui al successivo art. 102 comma 8 lett. a.

2. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, lett. c, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

**Art. 92. Superfici fondiarie minime**

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, nel rispetto del P.T.C. della Provincia di Arezzo, sono riportati nelle seguenti tabelle:

**ZONA AGRONOMICA 1 – Pianura della Valtiberina**

Zona Agronomica	Ambito agricolo	Classe di ampiezza dell'azienda (ha)	Caratteristiche tipologiche prevalenti	Interventi di sistemazione ambientale	Superfici fondiarie minime		Dotazione di annessi
					Colture	ettari	Annessi/ su unità culturale mc.
<b>PIANURA DEL TEVERE</b>	Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario	Da 0 a 1	Azienda accessoria con colture arboree ed ortive per autoconsumo	Mantenimento e ripristino della rete scolante	ortoflorovivaistiche	0,8	Da 450 a 650
		Da 1 a 5	Azienda direttrice ad indirizzo orticolo tabacchicolo con allevamenti	Mantenimento e incremento delle formazioni vegetali	vivai	1,5	
	Parco agricolo	Da 5 a 8	Azienda direttrice ad indirizzo orticolo tabacchicolo con seminativi irrigui	Miglioramento e razionalizzazione delle risorse idriche	vigneti	4,0	
		Coltivi del frazionamento periurbano	Da 8 a 20		Azienda zootecnica direttrice coltivatrice con seminativi irrigui e asciutti con allevamenti di bovini da carne	frutteti	
	Ambito di reperimento ANPIL del Tevere	Oltre 20	Azienda ad indirizzo cerealicolo industriale con seminativi irrigui e asciutti		oliveti	6,0	
					seminativo irriguo	7,0	
					seminativi e prati	10,0	
					tabacco	2,5	
					pascolo	30,0	
					bosco alto fusto misto	50,0	
castagneto da frutto	25,0						
				bosco ceduo	60,0		

**NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE**

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

---

**ZONA AGRONOMICA 2 – Alta Valtiberina e Montagna del Casentino est**

Zona Agronomica	Ambito agricolo	Classe di ampiezza dell'azienda (ha)	Caratteristiche tipologiche prevalenti	Interventi di sistemazione ambientale	Superfici fondiari minime		Dotazione di annessi
					Colture	ettari	
<b>ALTA VALTIBERINA E MONTAGNA DEL CASENTINO EST</b>	Fondovalle stretti	Da 0 a 2	Azienda accessoria di autoconsumo	Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie	ortoflorovivaistiche	0,8	Da 500 a 700
		Da 2 a 8	Azienda accessoria		vivai	1,5	
	Coltivi collinari	Da 8 a 15	Azienda diretta coltivatrice ad indirizzo misto con allevamenti di piccole dimensioni	Mantenimento della copertura vegetale	vigneti	5,0	
	Coltivi e pascoli montani	Da 15 a 50	Azienda diretta coltivatrice ad indirizzo cerealicolo zootecnico con allevamenti di bovini e ovicapri		frutteti	3,0	
	Coltivi della piccola proprietà contadina	Oltre 50	Azienda ad indirizzo foraggero zootecnico con allevamenti di bovini di grandi dimensioni	Mantenimento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico	oliveti	6,0	
	Ambito di reperimento ANPIL del Lago di Montedoglio				seminativo irriguo	7,0	
					seminativi e prati	14,0	
					castagneto da frutto	25,0	
					pascolo	30,0	
					bosco alto fusto misto	50,0	
					bosco ceduo	60,0	

- Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime previste al comma 1 del presente articolo.
- Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R.T. n. 49/1997, le superfici fondiari minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
- Le variazioni delle superfici fondiari di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.

**SEZIONE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO****Art. 93. Trasformazioni delle nelle aree di pertinenza degli edifici**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), della L.R. 65/2014<sup>29</sup> situati in territorio rurale devono:
  - a. assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b. privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c. non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

**Art. 94. Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
  - a. interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - b. con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non è ammessa nelle seguenti aree:
  - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80
  - b. nell'ambito di reperimento ANPIL Parco fluviale del Tevere e lago di Montedoglio di cui all'art. 78;
  - c. nella pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario di cui al precedente articolo 75;
  - d. nei coltivi e pascoli montani di cui al precedente articolo 82 comma 1 lett. a;
  - e. nelle aree boscate di cui all'art. 26;
  - f. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art.34;
  - g. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
  - h. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68;
  - i. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38;
  - j. nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 59
  - k. nelle aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici antichi di cui all'art.30;
  - l. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
4. All'interno delle aree di tutela paesistica della struttura urbana e degli aggregati è consentita la realizzazione di annessi amatoriali a condizione che siano localizzati in contiguità di complessi edilizi o di viabilità esistenti,

<sup>29</sup> ovvero le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;

per ogni fondo agricolo che, comunque, dovrà ricadere completamente o prevalentemente (almeno per l'80%) all'interno di tali aree di tutela.

5. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita, in ogni caso previa demolizione delle eventuali consistenze abusive esistenti :
  - a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 10.
6. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo;
7. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
8. I soggetti abilitati all'installazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo sono:
  - a. gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo;
  - b. aziende agricole che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) compresa tra 0,2 e una unità colturale (U.C.) riferite alle superfici minime di cui al precedente articolo 92 e che rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.
9. Dalla superficie utile lorda (Sul) dell'annesso agricolo reversibile deve essere detratta la superficie utile lorda (Sul) della costruzione stabile legittima già presente.
10. La superficie degli annessi agricoli non può comunque superare i 40 mq di Sul compresa la superficie eventualmente occupata da tettoie ed è determinata in funzione dei seguenti parametri colturali, fermo restando che la superficie di cui sopra sia contigua e siano escluse dal computo le aree boscate e i prato pascoli,:

mq. 18 di Sul massima:

Vigneto, frutteto, orto	mq. 2.000
Oliveto	mq. 4.000
Seminativo	mq. 8.000

mq. 25 di Sul massima:

Vigneto, frutteto, orto	mq. 3.000
Oliveto	mq. 7.000
Seminativo	mq. 15.000

mq. 40 di Sul massima:

orto	mq. 6.000
Vigneto, frutteto,	mq. 15.000
Oliveto	mq. 20.000
Seminativo	mq. 30.000

11. Annessi di misura non superiore a mq. 6 di Sul e con altezza massima in gronda non superiore a m 2,40 sono ammessi per gli orti di dimensione non inferiore a mq 200. In caso di più orti contigui di proprietà diversa, tali annessi dovranno essere collocati a due a due accoppiati lungo il confine.
12. In caso di trasferimenti parziali dei fondi l'installazione degli annessi di cui al presente articolo sarà consentita solo se trascorsi dieci anni successivi dal frazionamento; sono fatte salve le disposizioni normative vigenti al momento del frazionamento.
13. Le superfici di cui al precedente comma devono essere contigue e non conseguire a frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico.
14. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a ~~permesso di costruire~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività<sup>30</sup>, previa presentazione di una istanza e di un progetto che dimostri la effettiva necessità delle realizzazioni e le finalità ad esse correlate.
15. L'istanza deve essere prodotta dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e deve essere corredata da:
  - a. una relazione dettagliata sulle motivazioni della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività prevista;
  - b. la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014 e ai vigenti Regolamenti di attuazione, nonché alle disposizioni normative del presente R.U. lo stato attuale delle colture; l'individuazione degli eventuali edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza e fondiarie;
  - c. elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione dei manufatti da realizzare;
16. Le superfici di cui al precedente comma 10 devono essere contigue e non conseguire a frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico.
17. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:
  - a. l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
  - b. l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o ovvero nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 10.
18. L'atto d'obbligo contiene inoltre la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo III e al Titolo X Capi I e II.
19. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

#### **Art. 95. Box per il ricovero amatoriale di equini**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di equini è consentita nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di equini, e di un relativo annesso, nel rispetto dei seguenti criteri :
  - a. superficie fondiaria minima non inferiore a mq. 1000;

---

<sup>30</sup> Modifica effettuata per adeguamento alla L.R. 65/2014, art. 78, comma 1 art. 135, comma 2, lettera g)

- b. costruzione del box e dell'annesso in legno;
  - c. Superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq per tre capi;
  - d. il numero massimo dei capi pari a tre unità.
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
4. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non è ammessa nelle seguenti aree:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80;
  - b. nell'ambito di reperimento ANPIL Parco fluviale del Tevere e lago di Montedoglio di cui all'art. 78;
  - c. nella pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario di cui al precedente articolo 75;
  - d. nelle aree boscate di cui all'art. 26;
  - e. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art.34;
  - f. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
  - g. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68;
  - h. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38;
  - i. nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
  - j. nelle aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici antichi di cui al precedente articolo 30;
  - k. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
5. Relativamente alle aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati è consentita la installazione di box per cavalli in numero massimo di tre per 40 mq. massimi di superficie coperta complessiva.

**Art. 96. Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
- a. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
  - b. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - c. manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 25% dell'area recintata;
  - d. schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. La realizzazione dei ricoveri di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
3. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo di:
- a. cinque cani;
  - b. dieci gatti;
  - c. dieci unità da bassa corte.

4. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
5. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
6. L'installazione dei ricoveri di cui al comma 1 del presente articolo non è ammessa nelle seguenti aree:
  - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 esterne alle pertinenze di edifici rurali storici o recenti;
  - b. nell'ambito di reperimento ANPIL Parco fluviale del Tevere di cui all'art. 78;
  - c. nella pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario di cui al precedente articolo 75;
  - d. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art.34;
  - e. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art.68;
  - f. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art.38;
  - g. nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
  - h. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31.

#### **Art. 97. Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicapri**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di bovini, suini e ovicapri è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. il box sia realizzato in legno;
  - b. superficie coperta massima sia di 45 mq per tre capi bovini o suini e dieci capi per gli ovicapri;
  - c. il numero massimo dei capi pari a:
    - tre unità per bovini o suini e 15 mq di superficie massima del box per capo;
    - dieci unità per gli ovicapri,
2. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
3. L'installazione dei ricoveri di cui al comma 1 del presente articolo non è ammessa nelle seguenti aree:
  - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80, esterne alle pertinenze di edifici rurali storici o recenti;
  - b. nell'ambito di reperimento ANPIL Parco fluviale del Tevere di cui all'art. 78;
  - c. nella pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario di cui al precedente articolo 75;
  - d. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art.68;
  - e. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38
  - f. nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
  - g. nelle aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici antichi di cui all'art. 30;

h. nelle pertinenze di edifici monumentali di cui all'art.31.

4. Nelle aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati è consentita l'installazione di box per 40 mq massimi di superficie coperta complessiva.

**Art. 98. Rifugi per squadre di caccia**

1. E' consentita l'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo
2. Il dimensionamento è determinato in funzione del numero dei componenti delle squadre di caccia, in numero massimo di una struttura per ogni squadra e comunque fino ad un massimo di 100 mq. di S.u.l.. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicino alle strade esistenti al fine di non creare nuove infrastrutture e comunque è assolutamente vietata la localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di tettoie per il 50% della S.u.l. realizzabile;
3. E' consentito realizzare rifugi per l'attività venatoria dietro richiesta specifica formulata da squadre di caccia al cinghiale, regolarmente costituite e registrate presso i competenti Organi provinciali. La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale anche se operante in zone di caccia differenti.
4. Il rifugio sarà da considerare come annesso precario, che rimarrà in essere finché la squadra richiedente ne garantirà l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio dovrà essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.
5. L'edificio dovrà essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento in contiguità con la viabilità esistente.
6. Il progetto deve contenere:
  - a. elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
  - b. le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
  - c. la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
  - d. le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.
7. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo in merito all'uso e manutenzione della struttura; l'Amministrazione potrà richiedere idonee garanzie quantificate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; potrà altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.
8. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:
  - a. Aree di tutela paesistica di cui all'art. 30;
  - b. Nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34;
  - c. Nelle aree terrazzate o ciglionate di cui all'art. 35;
  - d. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80;
  - e. nell'ambito di reperimento ANPIL Parco fluviale del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78;
  - f. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68;
  - g. fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38;
  - h. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;

- i. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori cui all'art. 31;
- j. nei parchi e giardini privati cui all'art.33;
- k. nelle pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali, di cui all'art. 32, con edifici in classe 1 e/o 2 e/o 3.

**Art. 99. Recinzioni** <sup>31</sup>

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto) nel rispetto dei seguenti criteri:
  - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti);
  - l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato)
- 1.bis Esclusivamente nel caso di pertinenze di edifici abitativi e solo sul lato della proprietà che prospiciente o che confina con strade pubbliche o vicinali di uso pubblico potranno essere realizzate recinzioni di tipo diverso da quelle previste al comma 1; tali soluzioni dovranno essere realizzate:*
  - con altezza massima pari a 1,30;
  - completamente in muratura per tutta l'altezza;
  - con utilizzo di materiali e finiture diverse da quelle sopra prescritte a condizione che su tali soluzioni venga previamente acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio in merito alla compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici del contesto interessato
2. All'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica sono ammesse recinzioni realizzate con staccionate in legno per lo stazionamento di cavalli all'aperto.
3. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
4. Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici; per le pertinenze di edifici monumentali e di complessi edilizi storici rurali o ex rurali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al precedente articolo 32.
5. Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi, *fatto comunque salvo quanto previsto al precedente comma 1.bis*, le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone corredate o meno da recinzioni a maglia sciolta con altezza massima di 1,80 metri su cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30.
6. *Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi che ricadano in zona agricola ma comunque all'interno dei perimetri dei centri abitati approvati ai sensi del D.Lgs. 295/1992 (Codice della strada) potranno essere realizzate recinzioni in deroga a quelle previste al di fuori dei centri*

<sup>31</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020

*abitati dal Codice della strada assicurando comunque una distanza dalla strada che permetta di salvaguardare le fossette stradali e un'adeguata regimazione delle acque meteoriche; in merito a tali aspetti dovrà essere previamente acquisito il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici.*

**Art. 100. Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Ferma restando la disciplina di tutela delle invariante strutturali di cui al Titolo III che prevale comunque, costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - piscine;
  - campi da tennis;
  - campi da calcetto.
2. E' consentita la realizzazione di due opere autonome di corredo (tra: piscina, campo da tennis o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.
3. Sono da considerarsi "complessi edilizi unitari":
  - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico e ricompresi nell'ambito della medesima pertinenza.
4. In ipotesi di realizzazione di piscine condominiali relative a complessi edilizi unitari di cui al comma precedente è previsto una riduzione degli oneri pari al 50%.
5. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
6. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - c) non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
  - d) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - e) usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
  - f) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui;
  - g) La superficie massima delle piscine, (superficie netta della vasca escludendo la eventuale rampa di accesso per disabili) è:
    - pari a mq 100 se ad uso privato;
    - pari a mq 150 se a servizio dei complessi agrituristici;
    - pari a mq 200 se a servizio delle strutture turistico-ricettive;
7. La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico delle piscine deve essere interrato o localizzato all'interno di manufatti fuori terra esistenti con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di

copertura non superiore a ml 2,40. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

8. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione esterna deve essere realizzata in pietra locale con caratteristiche antiscivolo o in legno.
9. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml..
10. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta, in erba o in erba sintetica.
11. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
  - da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
  - dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
12. Nei casi tali progetti interessino le aree di tutela paesistica devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 30 comma 7.
13. Non è consentito realizzare piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici all'interno delle aree sotto elencate:
  - a) nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art. 80, non comprese nelle pertinenze di complessi edilizi;
  - b) nell'ambito di reperimento ANPIL Parco fluviale del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art. 78;
  - c) nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68;
  - d) aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
  - e) nelle aree boscate di cui all'art. 26;
  - f) nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34;
  - g) nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31.

#### **Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola<sup>32</sup>**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 14, 15 e 16 del precedente articolo 72.*
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.
3. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici

---

<sup>32</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 e con la VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE approvata con D.C.C. n. 127 del 28/12/2020

diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.

4. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento “una tantum”, in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; *nel caso di edifici abitativi che, alla data di adozione del R.U., presentassero una SUL esistente e legittimata inferiore a 60 mq. potrà comunque essere consentita un'addizione volumetrica fino al raggiungimento della SUL massima di 70 mq. anche in deroga all'applicazione della suddetta percentuale del 20%*; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali “una tantum” in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione.
5. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento “una tantum”, in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all'interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
6. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d'uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche “una tantum” e gli interventi pertinenziali “una tantum” di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell'edificio, e comunque all'interno della relativa pertinenza.
7. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi “una tantum”, in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento “una tantum” non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all'interno della pertinenza .
8. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d'uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all'interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
9. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell'area definita “coltivi del frazionamento periurbano dell'U.t.o.e. n. 1”, e non compresa nell'area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d' obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell'attestazione della agibilità dell'intervento di cambio d'uso verso la funzione residenziale.
10. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadrabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
  - b) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all'interno di tale pertinenza;
  - c) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
  - d) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
  - e) l'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
11. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata. L'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
12. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.
13. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadrabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) con mantenimento del sedime;
  - b) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all'interno di tale pertinenza;
  - c) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
  - d) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
14. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
15. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività

produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.

16. I progetti per i cambi di destinazione d'uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l'area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell'ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
17. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d'uso verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.
18. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:
  - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
  - b. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 35;
  - c. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
  - d. nelle Aree boscate di cui all'art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
  - e. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
  - f. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31;
  - g. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
  - h. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
  - i. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.
19. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all'art. 30 comma 6.

### **SEZIONE III- MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI**

#### **Art.102. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.<sup>33</sup>**

1. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali nei limiti dei prelievi di dimensionamento ammessi per ciascuna funzione nelle diverse U.T.O.E. e nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme oltre che nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
2. In particolare sono consentiti per gli edifici esistenti il cambio d'uso verso la funzione residenziale e turistico ricettiva alle condizioni e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 9 a 19 del precedente articolo 101.
3. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli

---

<sup>33</sup> Articolo integrato con la VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE approvata con D.C.C. n. 127 del 28/12/2020.

interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.

4. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo V, Titolo X Capi I e II e al precedente articolo 101 delle presenti norme.
5. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
6. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso.
7. Gli edifici rurali ad uso abitativo realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione.
8. Il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di SUL dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E.. Per il prelievo delle quantità destinate alla funzione turistico ricettiva in termini di posti letto dal dimensionamento del Piano Strutturale, si fa riferimento ai dati esposti per il relativo Sistema Territoriale di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme. In ogni caso il Regolamento urbanistico prescrive che:
  - a. ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per s.u.l. pari o superiori a mq. 250, il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
  - b. l'intervento deve assicurare il mantenimento delle sistemazioni pertinenziali attuali, computate ai fini della realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
  - c. il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale, derivante da frazionamenti o per superfici maggiori o uguali a 70 mq, nel rispetto della scheda d'ambito non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;
  - d. sussista disponibilità di prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. A tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2.
9. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 8 lettera a). In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire S.u.l. turistico ricettive o commerciali eccedenti i 1.500 mq.
10. Sul patrimonio edilizio esistente insistente nel territorio agricolo sono consentiti, nel rispetto delle classi di interventi di cui al Titolo V, interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali.
11. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 14, 15 e 16 del precedente articolo 72.*

### **Art. 103. Interventi di sistemazione ambientale legati a deruralizzazioni**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui al presente articolo definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariante strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica con riferimento a quelli previsti nei precedenti articoli da 74 a 82 e alle norme di tutela delle invariante strutturali di cui al Titolo III delle presenti norme. Essi riguardano le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato;
4. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo per gli interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
  - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
  - b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
  - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
  - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
  - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.
5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
  - a. relazione tecnica di progetto;
  - b. riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
  - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
  - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
  - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
  - f. computo metrico estimativo redatto su prezzi ufficiali.
6. L'adozione del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione, con idonee garanzie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
7. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:
  - a. la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;

- b. gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - c. il computo metrico a consuntivo.
8. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

## TITOLO XI - DISCIPLINA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

### **Art. 104. Ambito di applicazione**

1. Le misure di mitigazione e/o compensazione rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Regolamento urbanistico. Tali misure emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente.
2. Si raccomanda che, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi previsti del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro, ci si allinei alle misure di mitigazione sotto riportate in ordine generale nel presente titolo ed in particolare come riportato nell'elaborato 13.

### **Art. 105. Aria**

1. Nelle more di approvazione del Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni non è consentita la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni all'interno delle seguenti aree:
  - nelle aree adiacenti a scuole, ospedali, case di cura strutture di accoglienza sociale ed edifici pubblici per un raggio di almeno 200 mt.;
  - nel tessuto antico e nei tessuti storici minori e pertinenze degli edifici rurali storici;
  - sugli edifici di classe 1, 2 e 3.
2. Considerato il grado di qualità dell'aria, il R.U. considera ammissibili sull'intero territorio comunale solo le attività che non producono inquinamento atmosferico tale da conseguire una azione incoerente con gli obiettivi di tutela della risorsa.
3. Prevedere all'implementazione del sistema di monitoraggio della qualità dell'aria, in collaborazione con A.R.P.A.T., attraverso l'utilizzo di strumentazioni fisse o mobili che permettano il rilevamento di inquinanti.

### **Art. 106. Acqua**

1. In riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento per tutti gli interventi nel territorio comunale si prescrive l'ottemperanza alla specifica normativa di settore, tra cui il D.P.G.R.T 76/R/2012.
2. Gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto devono ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003.
3. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (di cui alle cartografie allegata al Rapporto Ambientale) è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.
4. Le aree del Parco agricolo e della Piana del Tevere sottoposta a riordino fondiario individuate negli elaborati 03N e 03S sono soggette all'applicazione del Regolamento emanato con D.P.G.R. n. 32/R del 2006 che adotta il programma di azione regionale per la tutela ed il risanamento delle acque.
5. Le nuove costruzioni su lotto dovranno prevedere la realizzazione di rain gardens da realizzare nei punti di raccordo tra i pluviali e l'ingresso nella pubblica fognatura al fine di regolarizzare e rendere costante l'afflusso fognario e apportare una prima depurazione alle acque.
6. Per le nuove edificazioni dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06.
7. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile per e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui.

Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi.

8. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
9. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.

**Art. 107. Suolo e sottosuolo**

1. Tutti gli interventi da realizzarsi sul territorio comunale, devono ottemperare alla verificate e al rispetto delle prescrizioni contenute negli studi di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica di cui agli elaborati contenuti negli elaborati della parte geologica del Regolamento urbanistico.
2. La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.
3. Al fine di ridurre l'incremento delle superfici impermeabili (mq/anno) tutti gli interventi dovranno ottemperare alle linee guida riportate nel documento di lavoro dei servizi della Commissione europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

**Art. 108. Paesaggio, beni architettonici e ambientali**

1. In riferimento alle specifiche aree di intervento di cui all'elaborato 10 – Schede normative e di indirizzo progettuale, ricadenti all'interno delle aree di tutela paesistica, tutti gli interventi per i quali è individuata la prescrizione nella dimensione di analisi "territorio", attinente lo studio di inserimento paesaggistico, saranno assoggettati alla valutazione della Commissione paesaggistica che esprimerà il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio. In particolare, se presenti, saranno valutate le relazioni con gli aspetti morfologici, con il sistema idrografico superficiale minore, con gli aspetti vegetazionali, con il sistema storico poderale e le relative relazioni edificio-strada e con il sistema colturale di pregio.
2. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali e del centro storico, le stazioni radio, gli impianti per la telefonia mobile, gli impianti per la produzione delle energie rinnovabili devono prevedere in fase di ubicazione e progettazione, particolari misure al fine di evitare gravi danni ai valori paesaggistici e ambientali tutelati dal presente R.U. e dalle discipline sovraordinate.

**Art. 109. Energia**

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
2. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

3. Le trasformazioni dovranno seguire i criteri progettuali dell'architettura sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" in tutte le tipologie d'intervento.
4. Ai fini della salvaguardia della salute umana ed in riferimento al contributo di S.N.A.M. Rete Gas nonché in ottemperanza del D.M. 17/04/2008, sia in relazione all'attuale tracciato della rete del gasdotto, sia in relazione alla nuova previsione di tracciato in via di attuazione si prescrive la verifica delle distanze di sicurezza da tale infrastruttura esistente e di previsione.

**Art. 110. Rifiuti**

1. Al fine di ridurre la quantità prodotta procapite, ed in ultima analisi, al fine di un avvicinamento agli obiettivi previsti dalla legge sostenere, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, azioni e iniziative volte ad aumentare la coscienza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti e al loro smaltimento, sulla base di quanto indicato nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani (Del. CR 88/1998) e in relazione alla localizzazione degli interventi.
2. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa, partecipa alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal Piano provinciale dei rifiuti ed in ordine alle infrastrutture già presenti ed attive sul territorio.
3. Nel caso in cui, l'esistente centro di raccolta non risultasse idonea al carico urbanistico esistente e di previsione ne saranno installate dove possibile di nuove. E' comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
4. L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
5. A fronte della progressiva utilizzazione del patrimonio edilizio presente in territorio rurale, e quindi di un incremento dimensionale conseguente, sarà valutata la necessità di inserimento di nuove aree con contenitori per la raccolta di rifiuti.
6. Il Comune con l'obiettivo di ridurre al minimo la produzione di rifiuti procapite, in continuità con l'attività sinora svolta, conferma il sostegno, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, per le azioni e le iniziative volte ad aumentare la conoscenza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti ed al loro smaltimento.
7. Utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.

## TITOLO XII - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

### Art. 111. Uso delle risorse naturali

1. Gli interventi di uso delle risorse naturali comprendono il prelievo di acqua dai corsi d'acqua o dalle falde, le escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, la perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, nonché tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati nel rispetto delle norme vigenti.
2. Le acque di attingimento superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, devono essere tutelate secondo quanto riportato dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006.
3. Ferme restando le norme vigenti in materia, ogni intervento compreso in questa categoria deve essere compatibile con le norme relative alla specifica zona di R.U. in cui ricade ed è soggetto ad autorizzazione del dirigente responsabile, ove prescritta, contenente le disposizioni e prescrizioni atte a garantire la tutela idrogeologica ed ambientale del territorio comunale.
4. Gli interventi di uso delle risorse naturali definiti dall'art. 2 comma 1 della L.R. 5/95 devono conservare gli equilibri degli ecosistemi a cui appartengono: a tale fine i progetti relativi a trasformazioni morfologiche del territorio, a prelievi di acque dai corsi d'acqua o dalle falde, alla perforazione di pozzi, e che comunque comportino modifiche delle risorse naturali di iniziativa pubblica o privata dovranno evidenziare, oltre a quanto già previsto dalle norme vigenti, le caratteristiche della risorsa naturale interessata, i criteri di tutela seguiti nella progettazione e gli effetti dell'intervento a progetto sulla risorsa stessa.

### Art. 112. Aree rurali

1. Nella zona E è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, a norma dell'art. 111 "Uso delle risorse naturali" delle presenti Norme.
2. Fatto salvo che entro i 10 mt dal corso d'acqua le opere di seguito elencate dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente:
3. Nei pressi dei corsi d'acqua sono ammessi interventi sulle strutture edilizie attualmente esistenti senza aumento di volume e di superficie coperta; è consentita, la ricostruzione dei manufatti esistenti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda, a parità di volume e di superficie coperta.
4. nei pressi dei corsi d'acqua sono ammessi interventi sulle strutture edilizie attualmente esistenti senza aumento di volume e di superficie coperta; è consentita, la ricostruzione dei manufatti esistenti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda, a parità di volume e di superficie coperta.
5. I progetti di ricostruzione dei manufatti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia di 10 m dal ciglio di sponda, dovranno prevedere la sistemazione e attrezzature di detta fascia a verde, al fine di garantire la pubblica fruibilità;

6. Nell'area compresa tra il corso dell'acqua e il limite dei 10 m. dal ciglio di sponda; è altresì vietato porre a dimora piantagioni ad una distanza minore di m. 4.00 dal ciglio di sponda, nonché tutte quelle opere che comportino comunque rischio di erosione delle sponde durante le piene.

**Art. 113. Tutela dell'integrità fisica del territorio (Disposizioni Generali)**

1. Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, per garantire l'efficienza della rete idraulica e facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, e di protezione civile è sempre ammesso il trasferimento volumetrico in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto ed all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 35% della Sul esistente, fermo restando il numero dei piani esistenti e la destinazione d'uso originaria ed il ripristino delle terreno all'uso originario.
2. I trasferimenti di cui al comma 1 sono applicabili anche alle aree ricadenti in pericolosità idraulica 4, e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico individuate come Casse di espansione.
3. Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti sugli edifici, complessi o aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un intervento di risanamento conservativo e/o di restauro e/o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato.
1. Il RU, in coerenza con il PS, riconosce tre forme di tessiture agrarie, fitta, media e larga, alle quali corrispondono tre diversi gradi di trasformabilità. In particolare nelle Zone a maglia fitta vige la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni: - si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione.
2. saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
4. Eventuali trasformazioni anche sostanziali degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico-ambientale.
5. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal RU, sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
6. I P.A.P.M.A.A. e tutti gli interventi che riguardano il territorio aperto, che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sulla condizione di efficacia della rete scolante, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

**Art. 114. Interventi sul suolo e sottosuolo**

3. L'obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n.39/00 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n. 48R del 08/08/2003), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno

essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricolo ambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica e/o idrologico-idraulica.

#### 4. a. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali

Al fine di mantenere un'adeguata regimazione delle acque superficiali e limitare l'erosione dei suoli, le lavorazioni agricole ordinarie e straordinarie tengono conto della giacitura del terreno ed in particolare:

##### GIACITURA PIANEGGIANTE

- per pendenze del terreno contenute entro 5% , al fine di favorire il drenaggio o lo scolo delle acque superficiali, sarà mantenuta in perfetta efficienza la rete scolante esistente e potenziata laddove necessario. Non è ammessa la eliminazione scoline se non a fronte di sistema di drenaggio di pari efficienza, non è ammessa la eliminazione di canali e fosse di scolo di ordine gerarchico superiore;

##### GIACITURA COLLINARE

- per pendenze del terreno comprese tra il 5 ed il 20% si provvederà ad una adeguata regimazione delle acque anche tramite apertura di fossette e scoline temporanee. Le lavorazioni saranno eseguite preferibilmente evitando il rittochino e, nel caso di colture arboree, praticando l'inerbimento controllato; per pendenze del terreno comprese tra il 25 e il 35% si dovrà provvedere a realizzare adeguate opere di regimazione delle acque superficiali che tendano ad aumentarne i tempi di corrivazione. Si dovrà tendere a contenere l'accorpamento dei campi, nel caso di colture arboree è auspicabile la pratica dell'inerbimento controllato. Nella realizzazione di nuovi vigneti nella scelta di orientamento dei filari, compatibilmente con la lavorazione in sicurezza, si dovrà evitare il rittochino, cercando anche sistemazioni idraulico agrarie innovative, paesaggisticamente compatibili e idonee a produzioni di qualità;
- per pendenze comprese tra il 35 e il 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, dovranno essere previste idonee sistemazioni di versante e in alveo ispirate alle tecniche dell'ingegneria naturalistica con l'obiettivo di contenere fenomeni di erosione in alveo ed il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;
- per pendenze superiori al 50% il mantenimento di una copertura forestale tende ad aumentare i tempi di corrivazione ed a frenare i processi erosivi. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle sistemazioni idraulico forestali dei versanti ed dell'alveo dei corsi d'acqua al fine di ridurre i rischi di movimenti franosi;
- nelle zone calanchive i fenomeni erosivi sono lasciati alla loro normale evoluzione facendo salvi gli interventi tesi a salvaguardare l'incolumità di residenti e di terzi (interventi su viabilità, in prossimità di nuclei e centri abitati, ecc.) Le lavorazioni agricole devono arrestarsi a minimo 6 metri dal bordo del calanco. In prossimità dei calanchi dovranno essere evitati i movimenti di terra, mentre le opere di regimazione delle acque dovranno evitare di aumentare i fenomeni erosivi;

#### 5. b. Infrastrutture viarie

6. I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato, la cui efficienza dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico appositamente redatto secondo le modalità riconosciute dalla Regione Toscana.
7. I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento ed all'interrimento.
8. L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.

9. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.
10. c. Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo
11. Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
12. I progetti relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità e rilevati, dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti regole:
13. la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta, salvo eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme;
14. si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
15. il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrate;
16. sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
17. d. Sbanamenti, scavi e rinterrì
18. Tutti gli sbanamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.
19. Il rinterro degli scavi e/o degli sbanamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.
20. e. Reti interrate
21. La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
22. Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe.
23. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.
24. f. Fognature
25. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
26. Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e/o della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

27. Sono da evitarsi lo sviluppo dei nuovi tratti di rete fognaria nella fascia di territorio larga 50 m che si sviluppa lungo i corsi d'acqua; sono altresì incentivati le azioni di delocalizzazione dei tratti della rete esistente.

#### **Art. 115. Fattibilità degli interventi (Disposizioni Generali)**

1. La valutazione della fattibilità di un intervento si ottiene dalla sovrapposizione della pericolosità dell'area con la tipologia di intervento in previsione.
2. La **fattibilità** di ogni intervento di trasformazione è **espressa sia mediante schede**, redatte esclusivamente per gli interventi che necessitano di opere di mitigazione del rischio, **che mediante apposito abaco** che regola la modalità di esecuzione degli interventi per tutto il territorio comunale quest'ultimo incluso anche nella relazione geologica di fattibilità di supporto al Regolamento Urbanistico.

#### **FORMULAZIONE DI SCHEDA DI FATTIBILITÀ DELLO SPECIFICO INTERVENTO:**

3. All'interno della disciplina degli insediamenti, sono state prodotte le singole schede di fattibilità in cui sono definite le relative fattibilità geologica, sismica e idraulica per i seguenti tipi d'intervento:
  - AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
  - AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE
  - AREE DI RIQUALIFICAZIONE
  - LOTTI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE MARGINE URBANO
  - VERDE PUBBLICO DI PROGETTO
  - PARCHEGGIO DI PROGETTO
4. Le schede, prodotte in allegato alla relazione geologica, risultano complete di una sintesi delle problematiche di assetto del territorio affrontate e delle condizioni di attuazione dell'intervento di trasformazione con eventuale indicazione delle soluzioni ipotizzate per una sicura e compatibile realizzazione degli stessi interventi.
5. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagini di dettaglio da eseguire preventivamente o contestualmente all'approvazione dello Strumento Attuativo o del progetto. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie, il cui impiego può trasformarsi in una limitazione (economica) all'ipotesi di utilizzazione.

#### **ASSEGNAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ MEDIANTE ABACO**

6. Attraverso l'adeguamento degli elaborati di quadro conoscitivo si è potuto stabilire le nuove classi di pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica secondo normativa vigente (regolamento di attuazione N.53/R dell'art.62 della L.R. 03/01/2005 N.1).
7. Il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di trasformazioni urbanistiche di aree sia nei centri abitati (disciplina degli insediamenti) che nel territorio aperto senza che attualmente vi sia una già definita tipologia d'intervento. L'abaco di fattibilità permette l'assegnazione delle classi di fattibilità sia alle aree di tessuto insediativo del territorio urbanizzato che in quelle del territorio aperto senza che attualmente vi sia una già definita tipologia d'intervento.
8. Al fine di poter regolamentare l'attuazione di tali trasformazioni è stata definita una matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'intersezione tra classe di pericolosità esistente e la tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità (vedi "abaco" tab. 1 e tab. 2).

9. Le indicazioni riportate nelle prescrizioni sulla fattibilità degli interventi riportate nelle singole schede di fattibilità e le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in seguito all'attribuzione di classe di fattibilità mediante apposito "abaco" (in funzione della classe di pericolosità e della natura dell'intervento) assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio degli atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e S.C.I.A.).
10. Tale metodo di assegnazione delle classi di fattibilità potrà essere utilizzato per tutti quegli interventi che non hanno una scheda di fattibilità specifica.
11. Per la determinazione della classe di fattibilità dell'intervento si procede nel seguente modo:
  - si individua in quale classe di pericolosità ricade la previsione d'intervento;
  - si cerca l'intersezione con la tipologia d'intervento prevista;
  - nella casella d'intersezione della matrice si legge la classe di fattibilità corrispondente.

**TABELLA GUIDA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (tab.1)**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto e UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
	1	2	3	4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco:	I	II	III	IV
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	I	I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	I	II	II	III
Consistenti ampliamenti o sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni.	II	II	III	IV
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia).	I	I	II	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.	I	I	I	II
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.	II	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.	II	II	III	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici.	II	II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Ristrutturazione urbanistica	II	II	III	IV
Verde pubblico attrezzato e aree di sosta:				
a) per le parti a verde;	I	I	I	I
b) per piccoli edifici a servizio.	II	II	II	IV

Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto:	I	I	I	I
a) per le parti a verde senza movimenti terra;		I	II	III
b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra;				
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.	II	II	III	IV
Zone destinate a parco fluviale o parco agrario:	I	I	I	I
a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempo libero;		II	II	IV
b) per piccoli edifici a servizio.				
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.	II	II	III	IV
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati:	I	I	II	III
a) realizzate con mantenimento delle attuali quote;	II	II	III	IV
b) realizzate con sbancamenti o riporti				
Acquedotti e fognature	I	II	II	IV
Parchi fotovoltaici e/o eolici.	II	II	III	IV
Percorsi e aree di sosta pedonale.	I	I	I	I
Sottopassi e sovrappassi	II	II	III	IV
Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.	I	I	I	I
Aree a verde di rispetto e a verde privato, orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane e pozzi	I	I	I	I
Garage	II	II	III	IV
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia satellitare).	II	II	III	IV
Coltivazioni specializzate.	I	I	I	I

Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	II	II	III	IV
Realizzazione di annessi agricoli e volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio). (per dimensioni dei volumi accessori < 50 mq)	I	II	III	III
(per dimensioni dei volumi accessori > 50 mq)	II	II	III	IV
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.	I	II	II	III
Realizzazione di serre con copertura stagionale.	I	I	I	II
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	I	III	III	IV
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto: (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	I II	II II	III III	III IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali	I	I	I	II
Vari, compresi GPL	I	I	I	II
Ripristino di tratti di viabilità forestale d'uso collettivo.	I	II	III	III

*(\*) sarà in ogni caso cura del progettista valutare se anche scavi o riporti di altezza inferiore a 3,00 ml comportino o meno problematiche di instabilità per cui attenersi alla scelta della classe di fattibilità seguendo i criteri previsti per gli sbancamenti e/o rinterri di altezza > di 3,00 ml.*

**TABELLA GUIDA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA (tab.2)**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto e UTOE				
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA				
	1	2	3 Territori o aperto	3 UTOE	4
<b>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>					
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico.	I	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.	I	II	III	IV	IV
Sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o addizione volumetrica	I	II	III	IV	IV
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I	I
<b>NUOVI INTERVENTI</b>					
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità e infrastrutture viarie, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica	I	II	III	IV	IV
Realizzazione di tratti viari di collegamento fra viabilità esistenti fino a 200 ml di sviluppo	I	II	III	IV	IV
Riporti (da considerarsi al pari della superficie coperta calcolata alla base del riporto)	I	II	III	IV	IV
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	II	III	IV	IV
Scavi e sbancamenti	I	I	I	I	I
Piscine e vasche di accumulo	I	I	I	I	I
Acquedotti e fognature	I	II	III	III	III
Parchi fotovoltaici e/o eolici.	I	II	III	IV	IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL	I	I	III	III	III
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.	I	II	III	IV	IV
Ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici <50 mq per edificio	I	II	III	III	III

**TABELLA GUIDA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ SISMICA (tab.3)**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA			
	1*	2	3	4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco:		II	III	IV
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.		I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.		II	II	III
Consistenti ampliamenti o sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni.		II	III	IV
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia).		I	II	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.		I	I	II
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.		II	III	IV
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.		II	III	IV
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici.		II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.		I	I	I
Ristrutturazione urbanistica		II	III	IV
Verde pubblico attrezzato e aree di sosta: a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.		I II	I II	I IV
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde senza movimenti terra; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra;		I I	I II	I III

c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.		III	III	IV
Zone destinate a parco fluviale o parco agrario: a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempi libero; b) per piccoli edifici a servizio.		I II	I II	I IV
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.		II	III	IV
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) realizzate con mantenimento delle attuali quote; b) realizzate con sbancamenti o riporti		I II	II III	III IV
Acquedotti e fognature		II	II	IV
Parchi fotovoltaici e/o eolici.		II	III	IV
Percorsi e aree di sosta pedonale.		I	I	I
Sottopassi e sovrappassi		II	III	IV
Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.		I	I	I
Aree a verde di rispetto e a verde privato, orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane e pozzi		I	I	I
Garage		II	III	IV
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia satellitare).		II	III	IV
Coltivazioni specializzate.		I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.		II	III	IV
Realizzazione di annessi agricoli e volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio). (per dimensioni dei volumi accessori < 50 mq) (per dimensioni dei volumi accessori > 50 mq)		II II	III III	III IV
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.		II	II	III
Realizzazione di serre con copertura stagionale.		I	I	II
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.		II	III	IV
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto: (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)		II II	III III	III IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali Vari, compresi GPL		I	I	II

Ripristino di tratti di viabilità forestale d'uso collettivo.		II	III	III
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro.		II	III	IV

12. La normativa di riferimento è rappresentata dal regolamento di attuazione 53/R della LR 1/2005 prevede la definizione di n°3 tipi di fattibilità contraddistinte e precisamente in relazione agli aspetti geomorfologici, sismici ed idraulici evidenziati in un unico elaborato cartografico:
- fattibilità GEOLOGICA;
  - fattibilità IDRAULICA;
  - fattibilità SISMICA;
  -
13. Le Tavole di FATTIBILITÀ sono realizzate sulle destinazioni delle Tavole URBANISTICHE e pertanto sono redatte in n. 5 fogli in scala 1:2.000.
14. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie.
15. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere.
16. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità indicate ai successivi artt. 116, 117 e 118.

#### **Art. 116. Fattibilità Geologica**

##### 1. classe G.1. - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche caratterizzate da pericolosità bassa per le quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Tale classe di fattibilità non risulta presente all'interno della disciplina degli insediamenti.

##### 2. classe G.2. - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

##### 3. classe G.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici

e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.. Sotto questo punto di vista la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

#### 4. classe G.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.

Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.

Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

### **Art. 117. Fattibilità Idraulica**

#### 1. classe I.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso di aree collinari o montane per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### 2. classe I.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità media per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $200 < T_r \leq 500$  anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non è necessario indicare le condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.

Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite nelle NTA di Regolamento Urbanistico relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

#### 3. classe I.3. – FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni nel caso in cui le stesse siano attuabili attraverso la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza così come riportati nello studio idraulico; al contrario, nel caso in cui gli stessi interventi di messa in sicurezza non risultano previsti, viene assegnata una classe FI4.

Oppure in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi siano notizie storiche di inondazioni
- b) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.

In questo caso allo stato attuale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta e/o aumento del carico urbanistico conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio.

#### INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA

Il ripristino dell'efficienza idraulica di alcuni corsi d'acqua, attraverso la realizzazione di interventi di messa in sicurezza, risulta condizione necessaria per la realizzazione delle nuove edificazioni ricadenti in questa classe di fattibilità.

I corsi d'acqua interessati dagli interventi di messa in sicurezza sono riportati nella relazione idraulica di supporto al Regolamento Urbanistico

#### 4. classe I.4. – FATTIBILITÀ LIMITATA

- 1) Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni e per le quali non siano previsti gli interventi di messa in sicurezza;
- 2) oppure a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità molto elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni.

In territorio aperto è invece attribuibile in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- c) vi siano notizie storiche di inondazioni
- d) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.

Nel caso 1) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta e/o aumento del carico urbanistico, conseguendo le condizioni di auto-sicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

Nel caso 2) gli interventi realizzabili risultano unicamente quelli consentiti, senza condizioni di messa in sicurezza idraulica, dall'art.2 della LR 21/12 attuabili con le modalità disciplinate dalla stessa legge.

In corrispondenza dell'alveo del corso d'acqua sono consentite le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.

#### **Art. 118. Fattibilità Sismica**

##### **1. classe S.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

##### **2. classe S.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI**

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

##### **3. classe S.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA**

Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata.

##### **4. classe S.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA**

Questa classe di fattibilità equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di area caratterizzate da instabilità geomorfologica.

Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

#### **Art. 119. Conformità con il PAI ed il PGRA dell'Autorità di bacino del fiume Tevere**

1. Al fine di agevolare la lettura dei vincoli e condizionamenti presenti nell'intero territorio comunale derivanti dalla presenza delle classi di pericolosità del PAI, sulle carte di fattibilità sono stati riportati i limiti delle fasce fluviali così come definiti nel Piano di bacino del fiume Tevere - stralcio per l'assetto idrogeologico, corrispondenti alle aree di pericolosità del Piano Gestione Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale.
2. Eventuali minime difformità che si dovessero rilevare con le mappe di pericolosità del PGRA saranno, in accordo con l'amministrazione comunale, oggetto di adeguamento nei successivi Comitati Tecnici dell'Autorità di bacino del fiume Tevere.

**Art. 120. Tutela dei 10 m dai corsi d'acqua di cui alla L.R.T. 60/2013 e ss.mm.ii.**

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 09/2015. In tutto il territorio Comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle Carte della pericolosità idraulica del P.S. specificatamente aggiornate, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. Tali fasce sono rappresentate, con valore ricognitivo, nella carte della pericolosità idraulica del P.S., negli elaborati F04 della fattibilità geologica, idraulica e sismica oltre che nella tavola dei Vincoli del R.U. (elaborato 01bN e 01bS).
2. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle 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.
3. In prossimità dei corsi d'acqua, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m; l'individuazione di dettaglio delle fasce dei 10 m dovrà essere effettuata a cura del progettista dell'intervento mediante rilievo di dettaglio.
4. Eventuali modifiche al reticolo idrografico superficiale approvato dalla Regione Toscana con DCRT 09/2015 costituiscono variazioni del solo quadro conoscitivo del R.U. da apportare con la procedura di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

**TITOLO XIII - NORME TRANSITORIE****Art. 121 Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente<sup>34</sup>**

1. Sono fatti salvi - ed identificati con apposito segno grafico nelle tavole 04a, 04b, 04c, 04d e 04e - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazioni; per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.
2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:
  - a. Piano attuativo convenzionato n. 1 (Piano di lottizzazione denominato Viale Fatti) approvato con D.C.C. n. 51 del 12/04/1996; nell'area compresa nel perimetro di cui al piano unitario n. 1 valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo comma 3 del presente articolo;
  - b. Piano attuativo convenzionato n. 2 a Santa Fiora approvato con D.C.C. n. 103 del 25/03/2000;
  - c. Piano attuativo convenzionato n. 3 in via Senese Aretina approvato con D.C.C. n. 137 del 30/09/2008;

<sup>34</sup> Articolo modificato con VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. CONTESTUALE ALLA MODIFICA DEL PIANO-PROGETTO UNITARIO APPROVATO CON D.C.C. 108/2014 approvata con D.C.C. n. 183 del 16/11/2016 e con VARIANTE AL PIANO/PROGETTO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU approvata con D.C.C. n. 100 del 02/08/2021

- d. Piano attuativo convenzionato n. 4 (RO.BE.) in via Senese Aretina approvato con D.C.C. n. 138 del 30/09/2008;
  - e. Piano attuativo convenzionato n. 5 in via Senese Aretina approvato con D.C.C. n. 83 del 20/05/2005;
  - f. Piano attuativo convenzionato n. 6 in via Senese Aretina e via Marco Buitoni approvato con D.C.C. n. 96 del 31/08/2011;
  - g. Piano attuativo convenzionato n. 7 di Gricignano approvato con D.C.C. n. 16 del 30/01/2008;
  - h. “Progetto guida Zona industriale Alto Tevere- Sottozona D4” n. 8 approvato con D.G.C. n. 304 del 08/11/2010 e modificato con D.G.C. n. 57 del 01/03/2011;
  - i. “Piano unitario per il potenziamento dell’area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere” n. 9 approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 “Piano unitario per il potenziamento dell’area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere” n. 9, approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 e modificato con *le seguenti successive varianti che non hanno comportato modifica ai parametri e alle prescrizioni già definite nella D.C.C. n. 108 del 25/09/2014:*
    - *D.C.C. n. 183 del 16/11/2016 che prevede che nella zona F11.2 - Nuova area di distribuzione carburante prevista nella ex “Variante V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell’area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere” approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012, sia consentita la realizzazione di servizi (spogliatoio e relativi servizi, un locale tecnico ed un servizio igienico con antibagno per gli utenti) per una superficie utile lorda massima di 22 mq. e con un solo piano in elevazione;*
    - *D.C.C. n. 100 del 02/08/2021 con cui è stata approvata una nuova “Variante al Piano unitario per il potenziamento dell’area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere con contestuale variante al RU”.*
3. Gli immobili ricompresi in Piani attuativi o progetti unitari ultimati alla data di adozione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo V relativo alle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente. Per gli edifici compresi nel perimetro del piano attuativo n. 1 di cui al punto a) del precedente comma potranno essere presentate le attestazioni di abitabilità solo a seguito della stipula di una nuova convenzione che preveda il preventivo completamento e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate. Solo a seguito della stipula di tale nuova convenzione per gli edifici compresi nel perimetro del piano attuativo n.1, potranno essere consentite, oltre alle trasformazioni di cui al Titolo V delle presenti norme, anche addizioni volumetriche per una percentuale massima del 10% del volume (V) esistente legittimato.

## TITOLO XIV - SALVAGUARDIE E NORME FINALI

### **Art. 122 Edifici privi di scheda – disciplina e procedimento di classificazione**

1. Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dalla Amministrazione Comunale una specifica classificazione - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:
  - estratto del vigente Regolamento urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
  - relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla Relazione;
  - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
  - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.
2. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

## TITOLO XV - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### **CAPO I – PEREQUAZIONE**

#### **Art. 123 Aree soggette a perequazione urbanistica**

1. Il presente capo disciplina la perequazione e la compensazione urbanistica
2. La perequazione urbanistica attua il pari trattamento dei proprietari di aree oggetto di trasformazione urbanistica che possiedono analoghe condizioni di fatto e di diritto.
3. La compensazione mira ad una equilibrata compartecipazione delle proprietà oggetto della trasformazione urbanistica alla cessione gratuita di aree alla Amministrazione Comunale, alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, alla realizzazione di interventi Edilizia Residenziale Sociale.
4. Con riferimento alla LR Toscana n. 1/2005 e ss.mm.ii. e al DPGR n. 3/R del 9.02.2007, art. 16, realizzano la perequazione urbanistica i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle funzioni previste;
5. Attuano la compensazione:
  - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
  - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
  - gli obblighi relativi alle eventuali quote di edilizia residenziale con finalità sociali;
  - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico prescrive.
6. Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti aree oggetto di trasformazione mediante perequazione urbanistica o compensazione:
  - Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali (R)
  - Aree TRpr - Trasformazione degli assetti insediativi produttivi industriali e artigianali (P) o commerciali di media grande distribuzione (C).

7. Le aree TR sono classificate in relazione alle loro caratteristiche di fatto e di diritto, e, quindi, sono loro attribuiti gli indici perequativi di edificabilità territoriale (indici perequativi) riportati nel successivo art. 124.
8. La trasformazione delle aree soggette a perequazione o compensazione avviene attraverso la formazione del comparto urbanistico ed è definita in un Piano Attuativo (PA) o in un progetto assoggettato a Permesso di Costruire (PdC) convenzionato. Il PA (o il PdC) e la relativa convenzione definiscono i parametri della perequazione urbanistica con riferimento alle norme riportate nel successivo articolo.

#### **Art. 124 Parametri perequativi per le aree TR**

1. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (SUL) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

##### Ambiti interni al territorio urbanizzato

Residenziale	0,30 mq/mq;
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

##### Ambiti periurbani

Residenziale	0,20 mq/mq
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

2. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.
3. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

- 50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq; *per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,25 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA; per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,17 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA;*<sup>35</sup>
  - 40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;
  - 30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;
  - 20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.
4. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, invece

<sup>35</sup> Integrazione introdotta con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019 e con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020

della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomputo per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.

5. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.
6. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.
7. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.
8. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1.500 mq.
9. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.
10. Le altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.
11. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.
12. Le presenti norme prescrivono la demolizione senza o con parziale ricostruzione o con limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie nei seguenti casi:
  - delocalizzazione di manufatti presenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 28, comma 14 e art. 78, comma 7;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso di cui all'art. 101, comma 10, lettera d), e comma 13 lettera d) e all'art. 102, comma 2;
  - interventi previsti nell'area RQ 23 – Villa di Gricignano.

Detto trasferimento totale o parziale delle S.U.L. esistenti è ammesso in aree di trasformazione TR o TRpr, con esclusione di quelle ricadenti in aree di tutela paesistica e nel vincolo paesaggistico di cui al DM 12/11/1962, e si realizza secondo i seguenti parametri:

- maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,30 mq/mq;
  - maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,20 mq/mq;
  - maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una Sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;
  - attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.
13. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:
    - L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";

- Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): “Piano d’indirizzo per le montagne toscane 2004-2006”;
- Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): “L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – “Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive” - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per “Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali”;
- Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: “Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell’ articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87”;
- Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

## ALLEGATO A

### CRITERI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

#### a) PROGETTI – GUIDA PER L'EDILIZIA SPECIALISTICA - PALAZZI

I progetti – guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi di cui ai fascicoli da 5 A a 5E allegato alla “Variante al P.R.G. del Centro storico” approvata con D.G.R. costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione.

Essi contengono:

- a) Le nuove unità funzionali (botteghe, studi, alloggi, uffici etc..) che è possibile ricavare all'interno di edifici;
- b) Le destinazioni d'uso ammissibili (residenziali o di carattere terziario), piano per piano;
- c) La valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato in tutti i suoi elementi significativi (atrio, portico, sale, logge, saloni etc...);
- d) Le demolizioni, relative a tramezzi o a parti superfetative degradanti, da attuare al fine di valorizzare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- e) Le eventuali nuove pareti da costruire;
- f) La riapertura e la chiusura di porte esistenti in coerenza con l'organicità dell'impianto distributivo.

Per quanto riguarda l'organizzazione distributiva indicata nei progetti – guida, sono da rispettare le disposizioni di tutela degli elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni etc...) mentre possono essere modificati, con parere favorevole della Commissione del Paesaggio, le destinazioni d'uso ed i frazionamenti tenuto comunque conto di quanto desumibile dalla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo.

Il progetto – guida costituisce pertanto riferimento per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diverse purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna.

Analoga procedura dovrà essere seguita nei casi di varianti al progetto – guida, resesi necessarie per motivi di interesse pubblico nell'ambito di iniziative dell'Amministrazione Comunale.

#### b) INDICAZIONI PROGETTUALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE

Per gli edifici classificati di R.V.A.A., V.A.A. e S.V.A.A.1 ed individuati nella tav. 16 come “case a schiera” e “case in linea” a titolo di riferimento progettuale valgono le seguenti indicazioni operative per quanto riguarda le case a schiera:

- a) Mantenimento laddove esistente, della sequenza verticale delle funzioni abitative, P.T./ingresso e vani accessori, P.P./zona giorno, S.P./zona notte;

- b) Mantenimento del gruppo scale nella sua localizzazione e configurazione tipologica e metrica (rampa parallela al fronte, perpendicolare al fronte, a L etc...);
- c) Attribuzione a soggiorno o a cucina-soggiorno della cellula fronte strada al P.P., non suddivisibilità della stessa in due vani e mantenimento del ruolo distributore;
- d) Attribuzione della cellula retrostante al P.P. alla funzione di cucina-tinello o, in alternativa, di stanza o studio;
- e) Possibilità di suddividere le cellule del S.P. al fine di realizzare stanze da letto per una o due persone e servizi igienici;
- f) Realizzazione di servizi igienici differenziati per dotazione di apparecchi, possibilmente in entrambi i piani dell'alloggio e localizzati in prossimità degli spazi di distribuzione;
- g) Tramezzature in genere perpendicolari ai lati lunghi della unità edilizia e coerenti con l'orditura dei solai lignei.

Per quanto riguarda le "case in linea" dovrà essere mantenuto il meccanismo distributore e non potrà essere suddiviso il vano di maggior pregio architettonico con eventuale presenza del camino (vecchia cucina).

Nel caso in cui le rampe-scale presentino "Alzate" superiori a 20 cm e completamente usurati gli elementi di finitura, è consentito di attenuarne l'inclinazione e sostituire i gradini ferme restando localizzazione e tipologia della scala.

### **c) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PIANI DI RECUPERO PER LE AREE RICADENTI NEL CENTRO STORICO**

In tutte le unità minime di intervento e loro aggregazioni, l'attuazione del Piano del Centro Storico può avvenire anche sulla base di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- 1- Rilievo planimetrico generale, nella scala 1:100, degli edifici al piano terreno e dell'area di pertinenza, comprendente l'indicazione delle pavimentazioni, delle opere murarie di completamento, degli annessi, delle essenze arboree, etc...
- 2- Rilievo dello stato di fatto degli immobili nella scala 1:100 con l'indicazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualità architettonica e funzionale, delle parti dotate di organicità architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico – sanitarie e strutturali, delle eventuali parti delle quali è proposta la demolizione, dello stato della proprietà.
- 3- Relazione storico – tipologica delle condizioni di cui al punto precedente.
- 4- Progetto di intervento nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta con indicazione di:
  - Unità minime di intervento e destinazione d'uso;
  - Edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
  - Modalità, tempi di attuazione e finalità degli interventi.
- 5- Relazione illustrativa del progetto d'intervento, contenente anche la descrizione delle modalità e dei procedimenti di restauro, riferiti alle singole parti significative del complesso edilizio e riferiti ai "progetti – guida" di cui agli artt. 17 e 18, e del programma dei lavori con indicazione circa la mobilità degli abitanti.
- 6- Documentazione fotografica nel formato 18x24 di tutti i fronti, degli elementi significativi, della distribuzione (androni, scale, portici, etc...) dei vani di maggior pregio architettonico e delle strutture orizzontali tipiche.

**d) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI RIGUARDANTI AREE ED EDIFICI RICADENTI NEL CENTRO STORICO**

Alle pratiche per conseguire i titoli abilitativi per gli edifici del centro storico per progetti di intervento edilizio diretto dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

**1. RILIEVO**

**1a – stato di fatto:**

- Stralcio della mappa catastale;
- Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente: piante di tutti i piani estese all'area di pertinenza (con misure diagonali per i singoli piani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso attuali);
- Pianta della copertura;
- Tutti i prospetti (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici i adiacenti);
- Sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala ed estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
- Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicate le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo;

**1b – rilievo di dettagli architettonici esterni ed interni (scale, portici, logge, etc...):**

- In tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore;

**1c – rilievo degli spazi aperti:**

- Nella pianta quotata saranno indicate le pavimentazioni, gli arredi, le specie arboree, le strutture accessorie, etc...;

**1d – documentazione fotografica:**

- Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto, possibilmente a colori, di tutti i prospetti, degli ambienti esterni, dell'area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti (il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicata negli elaborati).

**2 – PROGETTO**

**2a –** Sulla base di tutti i disegni di rilievo le indicazioni, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste, delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture interne ed esterne (segnando con colore giallo e rosso le parti da demolire e da ricostruire), delle opere di consolidamento, degli infissi, delle coperture e della sistemazione delle aree di pertinenza;

Nei disegni dovrà essere specificata la struttura degli impianti tecnologici ed i relativi dispositivi per la depurazione tenendo conto delle norme vigenti;

**2b –** particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di consolidamento, di ripristino e di sostituzione strutturale;

**2c –** Relazione tecnica contenente:

- Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, le destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e la individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo;
- Illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;

Per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale nel caso in cui il progetto si discosti dalle indicazioni del progetto-guida, dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire ed a motivare interventi proposti.

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati;

Per gli interventi su edifici soggetti a vincoli Legge n° 1089 del 01.06.1939, dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

#### e) **INDICAZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE ED AI MATERIALI DA IMPIEGARE**

Le indicazioni operative contenute nel presente paragrafo sono da considerare prescrittive per gli edifici classificati in classe 1, 2, 3.

Per gli edifici classificati in classe 4 e 6 tali indicazioni sono prescrittive per gli interventi che riguardano strutture e finiture esterne, nonché quelle parti rimaste eventualmente integre e comunque recuperabili.

Per gli interventi di manutenzione e manutenzione straordinaria le presenti norme valgono per gli edifici classificati 1, 2, 3, 4.

##### 1 – STRUTTURE VERTICALI

- 1.1 Deumidificazione
- 1.2 Consolidamento fondazioni
- 1.3 Muri maestri
- 1.4 Muri divisorii
- 1.5 Realizzazione di aperture e chiusure interne
- 1.6 Realizzazione di aperture esterne
- 1.7 Scale

##### 2 – STRUTTURE ORIZZONTALI

- 2.1 Solai in legno a vista non decorati
- 2.2 Solai in legno controsoffittati o decorati
- 2.3 Solai in voltine di mattoni in foglio
- 2.4 Volte ed archi

##### 3 – COPERTURE

- 3.1 Manto di copertura e comignoli
- 3.2 Orditura in legno
- 3.3 Gronda
- 3.4 Giochetto
- 3.5 Controsoffitti

##### 4 – ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

##### 5 – FINITURA E RELATIVI MATERIALI

- 5.1 Elementi architettonici interni ed esterni
- 5.2 Facciate ed intonaci
- 5.3 Infissi esterni
- 5.4 Dispositivi di oscuramento
- 5.5 Porte esterne

- 5.6 Pavimenti e rivestimenti interni
- 5.7 Canali di gronda e pluviali
- 6 – SISTEMAZIONI ESTERNE
  - 6.1 Marciapiedi
  - 6.2 Pavimentazioni
  - 6.3 Arredi vegetazionali
  - 6.4 Recinzioni
  - 6.5 Sistemazioni del terreno
  - 6.6 Elementi architettonici interni ed esterni

## 1. – STRUTTURE VERTICALI

### 1.1 Deumidificazione

Nei casi in cui si presentino condizioni di umidità nelle murature, dovrà essere accertato in primo luogo se le cause dipendono da perdite delle coperture o delle tubazioni esistenti di scarico.

Per la presenza di umidità ai piani terreni ed interrati, dovrà essere accertato se le cause siano dovute a capillarità per risalite del suolo oppure come può verificarsi per gli edifici situati in zone edificate a vari livelli, se le cause dipendono da perdite della rete fognaria urbana o da perdita di pozzi neri degli edifici adiacenti a quote più alte.

In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edifici e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale, cotto o battuto di cemento.

Oltre alla formazione di solai sgattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi di inibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a base di sostanze impermeabilizzanti ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative scite.

I sistemi concernenti il taglio meccanico del paramento murario ed il successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura sono da usare con molta cautela, in quanto ciò può consentire, nell'eventualità sismica, lo slittamento delle murature.

### 1.2 Consolidamento fondazioni

Il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazione, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni o in mattoni o con getti di conglomerato cementizio od in cemento armato;

l'intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati o parzialmente, o in tutto, sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

È opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro (max. 300 kg/mc) per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.

Va inoltre vietato di porre strati nettamente divisorii (cartone catramato in particolare) tra le fondazioni e le murature, in quanto ciò può consentire come già accennato precedentemente, nell'eventualità sismica, lo slittamento della muratura sulla fondazione; ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno.

A questo fine potranno più convenientemente essere usate resine impermeabilizzanti.

### 1.3 Muri maestri

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse, restauro di canne fumarie, chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare. Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia-vista, è ammesso lo smontaggio ed il rimontaggio col metodo del cuci-scuci degli elementi esistenti. Eventuali porzioni di muro mancante devono essere integrate con impiego di materiali, analoghi a quelli esistenti, murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara.

Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, l'opportunità di ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento. In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature o strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene di ferro, secondo le normali prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione, sulle murature, delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dall'architettura delle facciate esterne.

I cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare o rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore. Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, ed il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento fra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

Non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti, sia all'interno che all'esterno degli edifici, a meno che non sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria e salvo i casi di degrado avanzato ed irrecuperabile.

In casi particolari possono essere lasciate a vista porzioni consistenti di muratura, originariamente intonacate, qualora consentano la possibilità di rileggere le varie stratificazioni edilizie.

#### **1.4 Muri divisorii**

Per gli edifici classificati 1 e 2, quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di progetto di sistemazione delle unità funzionali.

In tal caso si dovranno eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei e cassettoni, di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario.

Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie (corridoi, bagni, etc...) utilizzando in tal caso anche elementi prefabbricati leggeri.

#### **1.5 Realizzazione di aperture e chiusure esterne.**

Sono ammesse anche negli edifici classificati 1 e 2. La loro realizzazione all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scala, saloni, etc...) e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa a condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente al tamponatura.

#### **1.6 Realizzazione aperture esterne**

Per gli edifici classificati 1, 2, 3 è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciate storicamente stratificate e riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Nuove aperture inoltre possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici, in questo caso dovranno avere dimensioni massime di 60x60 cm; è consigliabile la formazione di infisso metallico con specchiatura unitaria a filo esterno senza dispositivi di oscuramento esterno.

### 1.7 Scale

La struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) o con correnti in legno delle scale esistenti dovranno essere, in linea generale, conservati e quindi restaurati.

Per gli edifici classificati 3 e 4 negli interventi per le eventuali operazioni di consolidamento, potrà essere ammessa la formazione di solette in cemento armato appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con elementi in ferro (profilati scatolari, etc...).

Per le scale i materiali prescritti sono la pietra serena ed il cotto nelle forme e dimensioni tradizionali. Sono escluse altre pietre non locali. Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per negozi, laboratori, uffici esistenti) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possano essere ammissibili (sempre in relazione alle altezze minime di 4,50 m ed alla qualità dei vani interessati) all'interno dei singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

## 2. – STRUTTURE ORIZZONTALI

### 2.1 solai in legno a vista non decorati

Non è ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature in ferro; salvo i solai di copertura se soffittati. Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati, etc...) e di quelle in cotto (pianelle, formelle, etc...), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguaglia tura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera.

Nei casi di soli gravemente e completamente deteriorati sia nei travi che nei correnti si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego di materiali simili o analoghi con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni possono essere maggiorate per ragioni statiche. Nel caso sia necessaria la sostituzione dello scempiato, debbono essere usate pianelle nelle misure originarie; non è ammesso l'uso di tavelle.

Il consolidamento di questi solai, per evitare vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di circa 6 cm di spessore (previa stesura di un manto bituminoso in presenza di un tavolato) formata da argilla espansa od altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata (maglie di cm 15x15 e di spessore minimo 3 mm) ancorata a ferri a "L" fissati alle murature.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali ed ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici, ferri a "T", nell'estradosso nelle travature lignee principali.

### 2.2 Solai in legno decorati e controsoffittature decorate

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in incannucciato decorate con pitture o con gole appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate. Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nell'articolo precedente.

### 2.3 Solai in voltine di mattoni in foglio

Questo solai formati da una orditura di travi di ferro a doppia "T", in generale con interasse tra m 0,70 e 1,00, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito fra la fine dell'ottocento ed i primi del novecento a fino al 1940 prima che si diffondessero i solai in cemento armato, i tradizionali solai in legno.

Dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative.

### 2.4 Volte ed archi

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente a vista, anche nei casi di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici etc...

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

## 3. – COPERTURE<sup>36</sup>

Le coperture degli edifici classificati 1, 2, 3 e 4 debbono essere conservate sia nelle tecniche costruttive che nei materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi giustapposti "abbaini, comignoli, logge, etc.." *con le specificazioni riportate di seguito*. Le superfetazioni degradanti dovranno essere abolite (sopraelevazioni, terrazze, coperture improprie, etc..).

Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione e, nel caso in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di coronamento sul muro esistente con possibilità di rialzare la quota di imposta per un massimo di 10 cm.

È ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

È ammessa, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. È ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili. *Al fine di garantire però l'alleggerimento delle coperture e quindi di migliorare le prestazioni antisismiche degli edifici è ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane con tavolato in legno nel rispetto comunque delle seguenti condizioni:*

- tale sostituzione riguardi esclusivamente le parti interne alle pareti perimetrali e quindi non interessi le gronde per le quale sono da rispettare le prescrizioni di cui al successivo punto 3.3;

---

<sup>36</sup> Articolo modificato con la "Variante semplificata n. 3 per modifica al Punto 3 – Coperture – dell'Allegato A alle NTA del Vigente R.U." approvata con D.C.C. n. 139 del 19/09/2016

- negli edifici di classe 1 e 2 tale sostituzione riguardi esclusivamente coperture con sottostanti spazi sottotetto non praticabili o non di "pregio"; l'assenza degli elementi di pregio dovrà essere puntualmente documentata e valutata con parere favorevole della Commissione per il paesaggio preventivamente all'acquisizione del titolo abitativo;

- per gli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. sono da rispettare comunque le eventuali diverse prescrizioni definite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio.

### 3.1 manto di copertura e comignoli

Negli edifici classificati 1 è prescritto l'uso di coppi e tegole tradizionali: l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano.

Negli edifici classificati 2, 3 e 4 è ammesso l'uso di coppi e tegole nuovi formati a mano o macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono escluse, anche dagli edifici di valore nullo, coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi.

Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini.

È ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili.

I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfiati dei tubi di aereazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricato o in rame.

Sono esclusi comignoli in fibro-cemento ed in plastica.

### 3.2 orditura in legno

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie. Negli edifici classificati 1 e gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali *ad eccezione di quanto previsto ai fini del miglioramento sismico nel precedente punto 3*. Dove esistono capriate in legno, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate con tiranti metallici. Negli edifici classificati 2 e 3 è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso-Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. E' permesso l'uso delle travi e correnti a spigoli vivo ove presenti.

### 3.3 Gronda

Le gronde dovranno mantenere *i materiali*, la forma, configurazione ed aggetto di quelle preesistenti. I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagome preesistenti. Lo stesso dicasi per la "contro mensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

### 3.4 Giochetti (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna)

E' da mantenere o ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con aggetto non superiore a cm 20 e sovrastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

### 3.5 Controsoffitti

I vani a "tetto" non possono essere controsoffittati ex-novo e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

#### 4. – ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

In tutti gli edifici è consentita l'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.

Qualora si proceda al rifacimento di impianti igienico-sanitarie di cucine laddove gli stessi siano stati ricavati alterando l'impianto di distributivo ed architettonico originario, si suggerisce di intervenire laddove è possibile con una localizzazione conforme ai progetti-guida.

Sono permesse installazioni di cucine e di servizi igienici anche in blocchi unificati con impianti di areazione forzata. Le colonne degli scarichi per l'areazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie. È consentito collocare tali impianti (come in genere si usa con i blocchi unificati) su un solaio sovrapposto, anche parzialmente, a quelli preesistenti, senza alterare questi ultimi, e dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente ed appropriata. Per gli edifici classificati 3 e 4 è ammessa la formazione di solai misti sulle colonne delle cucine e dei servizi igienici.

Per la installazione degli impianti idrici, elettrici, e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare o di limitare le tracce sui muri, utilizzando vecchie tracce e qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti prevedendo le canalizzazioni nel sottostante massetto. Sono ammessi impianti di ascensore e montacarichi in casi limitati di accertata necessità; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

#### 5. – FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture ed i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati o recuperati.

##### 5.1. Elementi architettonici interni ed esterni

Questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiate, scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini etc...) dovranno essere restaurati o restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, di raschiatura e di trattamenti con sostanze ignifughe trasparenti o con sostanze protettive.

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di materiali impropri.

Dovranno essere stabiliti i metodi per il restauro degli elementi architettonici (colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre, etc...) per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate per la protezione degli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, etc...

##### 5.2. Facciate ed intonaci

Nel restauro delle pareti interne ed esterne si dovrà cercare di conservare le parti esistenti dell'intonaco integrando le parti cadenti e deteriorate con gli stessi materiali.

I vecchi intonaci lisciati a cazzuola dovranno essere ritrovati asportando gli strati di imbiancatura successivi mediante bagnatura e raschiatura delle superfici. Sia nel caso di integrazione, sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granagliati, graffiati o simili).

Il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola e col frattone ed infine con velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine) tirata con spatola di ferro o al pialletto seguendo l'andamento della muratura.

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme di colori tradizionali; un campionario di colori sarà esposto in permanenza presso l'ufficio urbanistica comunale. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte diverse da quelle proposte.

### **5.3. Infissi esterni**

Qualora non siano restaurabili quelli esistenti i serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso, castagno od altre essenze similari, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura-cardini a "bietta" o "a squadra", "a torcetto" esterno con biette con fermo centrale superiore ed inferiore simile a quella esistente. Potranno essere trattati al naturale con apposite resine trasparenti oppure verniciati a corpo.

Negli edifici classificati 2, 3 e 4 può essere ammesso l'uso di legno di abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica od in metalli anodizzati.

### **5.4. Dispositivi di oscuramento**

Per gli edifici classificati 1 e 2 non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterno se non originari.

I dispositivi di oscuramento possono essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni. Può essere permesso di mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. Per gli edifici classificati 3 e 4 è ammessa la installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla fiorentina in legno, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista. Non è ammesso l'uso di portelloni, di varia forma, esterni.

### **5.5 porte esterne**

Qualora non siano restaurabili quelle esistenti sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature a pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di tettoie nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina".

Per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciato o brunito, in legno verniciato a corpo, in alluminio o leghe verniciati.

### **5.6 pavimenti e rivestimenti interni**

Negli edifici classificati 1 e 2 i pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili. Quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore-androne, cucina tradizionale, salone vano scale, portici, logge etc...

I rivestimenti interni sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione, in zone di cottura limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata e per un'altezza non superiore a cm 160.

### **5.7 canali di gronda e pluviali**

I canali devono essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda. Il materiale suggerito è lamiera di rame ma è ammessa la lamiera zincata e verniciata. Sono esclusi canali di pluviali in plastica o in fibro-cemento.

I pluviali saranno inseriti nelle murature solo in casi particolari secondo le prescrizioni del regolamento edilizio, e a non più di 2,50 m dalla quota marciapiede.

i punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata.

## 6. – SISTEMAZIONI ESTERNE

Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro, sia di arredo funzionale che di decoro, sia di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che devono per le loro caratteristiche essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

### 6.1 Marciapiedi

Quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari.

Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per esempio la formazione ed ispezionabilità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad “opus incertum”), in cotto o in battuto di cemento.

Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa incongrui.

### 6.2 Pavimenti

La pavimentazione di cortili, piazze o altre superfici esterne esistenti dovrà essere restaurata o ricostruita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie. Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietra di pezzatura irregolare montate ad “opus incertum”), in cotto oppure in battute di cemento. Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni opportune ed a disegno semplice.

### 6.3 Arredi vegetazionali

E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, alberi e filari a gruppi, siepi etc... .

E' ammessa la piantagione di essenze arboree locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, etc.. con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente come il cipresso argentato dell'Arizona). Sono da escludere le forme di arredo tipiche della “villetta contemporanea”: vialetti, aiuole etc... Negli orti esistenti, che vanno mantenuti nella loro organizzazione tradizionale, è ammessa la messa a dimora di soli alberi da frutto tradizionali.

### 6.4 Recinzioni

E' ammessa la recinzione del resede purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso. Tali recinzioni non dovranno compromettere la fruibilità di percorsi pedonali o tracciati esistenti. L'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in forme e disegno semplice, in ferro o legno verniciato, o siepi vive nelle essenze tradizionali, con l'esclusione di forme pseudo tradizionali in ferro battuto.

### 6.5 Sistemazione del terreno

- Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

## DIMENSIONAMENTO RIFERITO ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO AGGIORNATA AL 31/12/2022

(le modifiche sono evidenziate in **rosso**)

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO									
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto			
PIANURA DEL TEVERE	U.T.O.E. .01		46.840,0		23.800,0				1.842,0		6.380,0																
		TR09 - La Valentina		1.088,0																							
		TR10 - Via Boccaccio		3.090,0																							
		TR11 - Viale Osimo		4.125,0											5.400,0		2500			5.400,0			2.800,0				
		TR12 - Est Fortezza		2.340,0																							
		TR13 - Via Campo sportivo		361,0																							
		TR14 - Palazzetto																									
		TR15 - Truck Center														1000						1.500,0				50,0	
		TR16 - Via Saragat		2.364,0																							
		TR17* - San Gallo		1.400,0																							
		TR18** - San Gallo		4.400,0																							
		TR19 - Le Forche		4.407,0																							
		TR21* - Via Scarpetti		400,0																							
		TR22* - Bruci		1.100,0																							
		TR23* - Avio albergo																							3.000,0		100,0
		TR31* - Avio albergo																									
		RQ06 - Via dei Visconti					3.000,0																				
	RQ07 - Via dei Lorena					1.050,0	924,0																				

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO				
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		RQ08* - Piazza della Repubblica				3.060,0	3.600,0		190,0															
		RQ09 - Via di Violino				220,0	150,0		10															
		RQ10 - Via di Violino				120,0	120,0		6,0															
		RQ11* - Viale Vittorio Veneto				445,0	1.000,0		41															
		RQ12 - Via Santa Caterina				600,0			17,0															
		RQ13** - Viale Volta				1.465,0			42,0															
		RQ14* - Santucce					600,0		17,0															
		RQ15 - Fortezza																						
		RQ16* - Contratto di quartiere				1.800,0			51,0															
		RQ17* - Contratto di quartiere				2.000,0			57,0														1.500,0	50,0
		RQ18** - Viale Pacinotti				252,0			7,0															
		RQ19 - Viale Pacinotti				28,0	28,0		2															
		RQ20 - Viale Pacinotti				210,0	325,0		15															
		RQ21** - Porta Romana				600,0	911,0		43															
		RQ22 - Palazzolo				3.129,0			89,0															
		RQ25 - Lorena					400,0		11,0															

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO					
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		RQ27 - Via dei Montefeltro				500,0		14,0																
		RQ32 - Viale Osimo				202,0	200,0	11																
		RQ33 - Via dei Montefeltro				211,0	60,0	8																
		RQ35 - Viale Vittorio Veneto								86,0														
		RQ38 - Via Barsanti														400								
		RQ41 - Piazza Gramsci														267								
		RQ42 - Fonte del Tesoro				150,0		4,0																
		Lotti interstiziali e di margine n° 8		2.000,0				57																
		RQ 45 – Via dei Banchetti								200														
		RQ 48 – Via XXV aprile																						
		TR39 Podere Fiumicello																						
		Nuovo lotto interstiziale a S. Fiora																						
		TR45 Le Forche																						
		RQ50 via Martiri della Resistenza																						

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE			DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO							
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		TR44* Via Scarpetti		550																				
		Lcm2		250																				
		TR43 Via Scarpetti		261																				
		Lcm 4		250																				
		RQ54 Via Scarpetti		200																				
	U.T.O.E .09		9.600,0		1.300,0				270,0															500,0
		TR24** - Gragnano		3.700,0					105,0															
		TR26 - Pocaia		763					24															
		RQ37 - Gragnano				179,0	201,0		10,0															
		Lotti interstiziali e di margine n° 2		500					21															
		Lcm 6		250																				
	U.T.O.E .10		3.500,0		1.500,0				123,0															800,0
		TR30** - II Trebbio		2.300,0					65,0															
		RQ43 - Trebbio				659,0			18,0															
	U.T.O.E .11																							

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE			DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO										
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto			
	U.T.O.E . 12		26.580,0			6.800,0			933,0		222.050,0			28.630,0		20% della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.		600,0	2517						5.000,0		
		TR27a - Via Alienati		724,0					20																		
		TR27b - Via Alienati		311,0					9																		
		TR28 - Via dei Tarlati		2.597,0					74																		
		TR29* - Via Casa Prato		1.126,0					32																		
		TR35 - Gricignano		293					8																		
		TR36 - Gricignano		522					15																		
		TRpr02** - Calabresi									30.620,0		7.500,0						1070								
		TRpr03** - Senese - Buitoni											4.850,0														
		TRpr04* - Ex Buitoni									2.833,0																
		TRpr06* - Palazzolo									17.020,0																
		TRpr07** - Ciapanella									27.530,0																
		TRpr08* - Calabresi									2.320,0																
		TRpr09 - Via Senese									9.333,0																
		TRpr10 Ciapanella									3.899,0																

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE			DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO					
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		TRpr11 Palazuolo									2.936,0													
		TRpr12.a Molino del Tevere									8.154,0													
		TRpr12.b Molino del Tevere									2.362,0													
		TRpr13 Ca' di Fico									3.103,0													
		RQ23 - Villa di Gricignano													8.200,0								3.800,0	100,0
		RQ24 - Palazzetta				300,0			8,0						300,0									
		Lotti interstiziali e di margine N° 6		1.500,0					43															
		Lcm 7		250																				
		Incremento del dimensionamento trasferito da UTOE 2		288																				
<b>TOTALI PARZIALI</b>			<b>86.520,0</b>	<b>44.855,0</b>	<b>26.600,0</b>	<b>26.980,0</b>	<b>8.519,0</b>	<b>3.168,0</b>	<b>1.997,0</b>	<b>228.430,0</b>	<b>110.396</b>	<b>28.630,0</b>	<b>12.350,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14.500,0</b>	<b>5.254</b>	<b>2500</b>	<b>0,0</b>	<b>5.400,0</b>	<b>4.500,0</b>	<b>9.100,0</b>	<b>5.300,0</b>	<b>300,0</b>
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO</b>			<b>41.665,0</b>		<b>18.081,0</b>				<b>1.171,0</b>	<b>118.034,0</b>		<b>16.280,0</b>			<b>9.240,0</b>				<b>900,0</b>		<b>3.800,0</b>		<b>5.000,0</b>	

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO						
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto	
COLLINA DI SANSEPOLCRO	U.T.O.E. .02		25.840,0		14.700,0			1.012,0					20% della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.		3.500,0		1200		2.700,0		3.000,0				
		TR01* - Via Dante Alighieri		2.520,0					72																
		TR02* - Villa Nomi		4.365,0					124																
		TR03* - San Casciano		600,0					17,0																
		TR04 - San Casciano		2.200,0					63,0																
		TR05 - Via Capitini		1.686,0					48,0																
		TR06 - Via della Montagna		3.290,0					94,0																
		TR07** - Madonna della Legna 2		3.706,0					106,0																
		TR08** - Madonna della Legna 1		3.394,0					97,0																
		TR33 - Via Macchiavelli		420					12																
		RQ02** - Via Fontesecca					780,0		22,0																

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO				
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		RQ04 - Molino della caduta				880,0			25,0															
		RQ05 - Trieste				5.790,0			165,0															
		RQ26** - Viale Francini				180,0	220,0		11,0															
		RQ28 - Filosofi				2.850,0			81,0															
		RQ29 - Brunelleschi				1.488,0			42,0															
		RQ36 - Via dei Malatesta				52,0	32,0		2															
		RQ39 - Via Malatesta				490,0	709,0		34,0															
		RQ40 - Via Malatesta				207,0	313,0		14,0															
		Lotti interstiziali e di margine n° 4		1.000,0					28,0															
		RQ46 - Via Don Ivano Ricci					250																	
		TR40 Via Poliziano		481																				
		TR41 via Madonna del Latte		505																				
		TR42 Melello		448																				
		B3 presso Madonna della Legna		326																				
		Lin 01 Melello		250																				

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE			DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO					
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		Lin 03 via King		250																				
		Lin 05 via Folli		250																				
	U.T.O.E .03				4.730,0				117,0															
		RQ01 - Cappuccini																					868,0	28,0
	U.T.O.E .04		1.250,0		2.200,0				114,0															
		RQ30 - S. Pietro in Villa		1.437,0					41,0															
		Lotti interstiziali e di margine n° 1		250,0					7,0															
<b>TOTALI PARZIALI</b>			27.090,0	27.378,0 di cui 288 mq. prelevati da UTOE 1 e 27.090,0 prelevati da UTOE 2	6.930,0	12.717,0	1.524,0	1.243,0	1.111,0	0,0			0,0	0,0	0,0	0	0	0,0	2.700,0	0,0	3.000,0	868,0	28,0	
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO</b>			0		5.406,0				132,0										2.700,0		2.132,0		840,0	
<b>COLLINA IN SINISTRA DEL TEVERE</b>	U.T.O.E .05		2.500,0		970,0				69,0										500,0		200,0			



## DIMENSIONAMENTO RIFERITO ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

SISTEMI TERRITORIALI		RESIDENZIALE				TURISTICO RICETTIVO		
		U.T.O.E.	Residenziale per cambi d'uso da agricolo a residenziale in territorio rurale da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U.	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Turistico ricettivo per cambi d'uso agricolo in territorio rurale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente
PIANURA DEL TEVERE	U.T.O.E. 01	3.000,0	900,0	85,0	25,0	1.300,0	500,0	16,0
	U.T.O.E. 09	700,0	200,0	20,0	6,0	500,0	150,0	5,0
	U.T.O.E. 10	1.500,0	450,0	42,0	12,0	800,0	250,0	8,0
	U.T.O.E. 11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	U.T.O.E. 12	5.000,0	1.500,0	142,0	42,0	5.000,0	1.000,0	33,0
<b>TOTALI PARZIALI</b>		<b>10.200,0</b>	<b>3.050,0</b>	<b>289,0</b>	<b>85,0</b>	<b>7.600,0</b>	<b>1.900,0</b>	<b>46,0</b>
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO</b>		<b>7.150,0</b>		<b>204,0</b>		<b>5.700,0</b>		
COLLINA DI SANSEPO LCRO	U.T.O.E. 02	1.200,0	360,0	34,0	10,0	700,0	200,0	6,0
	U.T.O.E. 03	4.730,0	1.400,0	135,0	40,0			
	U.T.O.E. 04	1.600,0	480,0	45,0	13,0	700,0	200,0	6,0
<b>TOTALI PARZIALI</b>		<b>7.530,0</b>	<b>2.240,0</b>	<b>214,0</b>	<b>63,0</b>	<b>1.400,0</b>	<b>400,0</b>	<b>12,0</b>
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO</b>		<b>5.290,0</b>		<b>151,0</b>		<b>1.000,0</b>		
COLLINA IN SINISTRA DEL TEVERE	U.T.O.E. 05	970,0	250,0	27,0	7,0	200,0	200,0	6,0
	U.T.O.E. 06	400,0	120,0	11,0	3,0	200,0	200,0	6,0
<b>TOTALI PARZIALI</b>		<b>1.370,0</b>	<b>370,0</b>	<b>38,0</b>	<b>10,0</b>	<b>400,0</b>	<b>400,0</b>	<b>12,0</b>
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO</b>		<b>1.000,0</b>		<b>28,0</b>		<b>0,0</b>		
MONTA GNA DI SANSEP OLCRO	U.T.O.E. 07	500,0	150,0	14,0	4,0	700,0	200,0	6,0

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	RESIDENZIALE				TURISTICO RICETTIVO		
		Residenziale per cambi d'uso da agricolo a residenziale in territorio rurale da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U.	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Turistico ricettivo per cambi d'uso agricolo in territorio rurale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
	U.T.O.E. 08	850,0	250,0	24,0	7,0	600,0	200,0	6,0
<b>TOTALI PARZIALI</b>		<b>1.350,0</b>		<b>38,0</b>		<b>1.300,0</b>	<b>400,0</b>	<b>12,0</b>
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO</b>				<b>38,0</b>		<b>900,0</b>		<b>388,0</b>
<b>TOTALI GENERALI</b>		<b>20.450,0</b>	<b>5.660,0</b>	<b>579,0</b>	<b>158,0</b>	<b>10.700,0</b>	<b>3.100,0</b>	<b>82,0</b>
<b>DIMENSIONAMENTO TOTALE RESIDUO</b>		<b>14.790,0</b>		<b>421,0</b>		<b>7.600,0</b>		