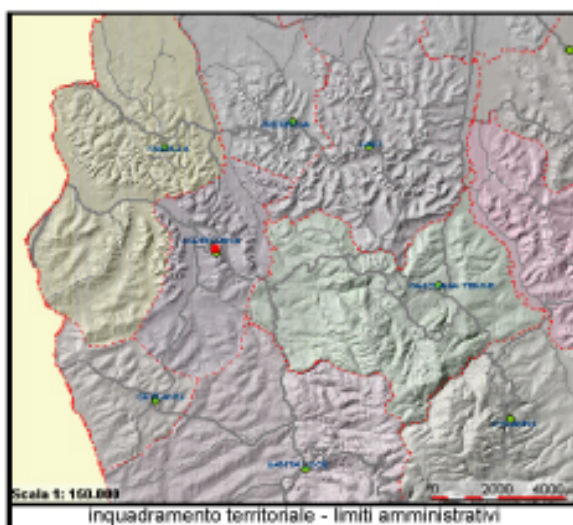




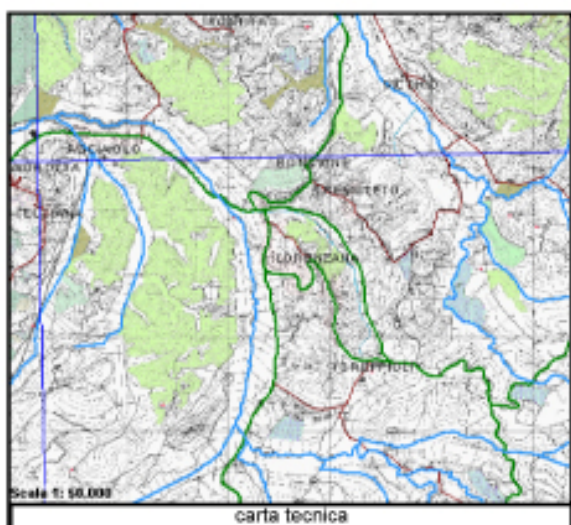
# COMUNE DI LORENZANA

Provincia di Pisa

## REGOLAMENTO URBANISTICO



Inquadramento territoriale - limiti amministrativi



carta tecnica

<b>Regolamento Urbanistico:</b>	<b>Adozione:</b> Delibera C.C. n° 27 del 26.11.2001
<b>Progettazione urbanistica:</b>	<b>Approvazione:</b> Delibera C.C. n° 18 del 29.07.2003
<b>Responsabile del procedimento:</b>	Arch. Teresa Arrighetti Arch. Francesca Banchetti Ing. Mino Gremigni Geom. Alessandro Tamberi

<b>Regolamento Urbanistico:</b> <b>2°VARIANTE</b>	<b>Adozione:</b> Delibera C.C. n° 6 del 30.03.2009
<b>Progettazione urbanistica:</b>	<b>Approvazione:</b> Delibera C.C. n° 26 del 24.07.2009
<b>Responsabile del procedimento:</b>	ARCHING STUDIO - Pisa Arch. Roberto Agostini Geom. Alessandro Tamberi

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>Il Sindaco</b>	<b>Gianluca Catarzi</b>
<b>Il Segretario</b>	<b>Dott. Ilaria Luciano</b>
<b>Il Responsabile di Direzione Settore 2</b>	<b>Geom. Alessandro Tamberi</b>
<b>Il garante per la comunicazione</b>	<b>Arch. Claudia Caroti</b>

## CAPO I

# DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### **Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico**

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Lorenzana, ai sensi della L.R. 5/95: “Norme per il governo del territorio”, è composto dai seguenti elaborati:

- Piano Strutturale
- Regolamento Urbanistico

E' facoltativa la stesura di Programmi Integrati di Intervento.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Lorenzana con Delibera n° 18 del 29/07/03, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.

Il Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art.28, comma 2° della legge regionale 16 disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, e contiene:

- la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 D.Lgs. 30/4/92 n.285 - Nuovo Codice della strada [“CENTRO ABITATO: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada” art.3 c.1 punto 8]; il perimetro dei centri abitati di cui al presente Regolamento Urbanistico è quello definito con deliberazione di G.C. n° 98 del 18/06/1993; tale perimetro sarà automaticamente aggiornato a seguito dell'emissione di atti relativi a eventuali nuove perimetrazioni o aggiornamenti di detti centri abitati;

- all'interno delle U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico individua le aree sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, indipendentemente dal programma integrato di interventi: attraverso la definizione delle zone omogenee e degli ambiti di trasformazione e la relativa normativa ;

- la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M.1444/68: tali aree sono specificamente individuate su tutto il territorio;

- la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'art.31 della L. cit.: essi sono i Comparti edificatori ed i Comparti di Recupero Urbanistico individuati in cartografia; è inoltre prevista la redazione di Piani Attuativi in relazione a particolari trasformazioni, come disciplinati dalle presenti Norme;

- la determinazione degli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati, non riguardanti le aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi, indipendentemente dal Programma Integrato

di Intervento: essi comprendono sia la normativa per il territorio agricolo che la individuazione di ambiti di trasformazione non agricola;

- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, in particolare la Variante alla Strada Provinciale ad ovest di Laura;

- la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, attraverso la Schedatura degli edifici storici e la relativa normativa;

- gli studi geologici inerenti la fattibilità degli interventi nel territorio comunale;

- le prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della L.R. 5/95.

## **Art. 2. Valutazione degli Effetti Ambientali**

Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure di Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.), ai sensi dell'art. 5 della L.R. 5/95, nel rispetto degli Elementi per la valutazione degli effetti ambientali contenuti nel Piano Strutturale.

Ogni azione deve pertanto essere valutata ed analizzata in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio, come sono individuate nel Piano Strutturale.

Tale valutazione consente di stabilire la sostenibilità delle azioni di trasformazione e quindi la loro ammissibilità.

A tal fine il Piano Strutturale definisce gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, ed in particolare:

- individua le aree ed i beni di rilevanza ambientale;
- analizza lo stato delle risorse essenziali del territorio;
- indica le finalità degli interventi previsti ed i motivi delle scelte;
- indica le condizioni alla trasformazione; inquadra le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
- definisce lo Statuto dei Luoghi, ovvero descrive le caratteristiche identificative e fondamentali delle Invarianti strutturali e le condizioni alla trasformabilità del territorio e delle sue risorse.

Il Regolamento Urbanistico, in quanto atto di pianificazione comunale che prevede l'attuazione di azioni di trasformazione del territorio, ne valuta gli effetti ambientali in rapporto alle risorse ed alle Invarianti Strutturali definite dal Piano Strutturale.

Ogni intervento previsto dal Regolamento Urbanistico deve quindi contenere una relazione sulla Valutazione degli effetti ambientali che specifichi la descrizione delle azioni previste e del loro prevedibile impatto sulle seguenti risorse:

- il suolo: modifiche alla permeabilità, impermeabilizzazione di superfici, sistema di drenaggio delle acque superficiali; caratteristiche geologiche ed idrauliche, pericolosità e fattibilità degli interventi; modalità di raccolta e convogliamento di oli e altre sostanze particolari ed inquinanti (per le attività commerciali e produttive);
- l'acqua: specificare come gli insediamenti di progetto si approvvigionano di acqua potabile per gli utenti previsti ; per le attività non residenziali deve essere specificata la quantità giornaliera;
- l'aria: descrizione delle emissioni in atmosfera previste (per le attività commerciali e produttive);
- il patrimonio culturale: descrizione del rapporto fra l'intervento previsto e le Invarianti Strutturali individuate dal Piano Strutturale, in particolare nel Sistema Insediativo e nel Sistema Ambientale;
- la fauna e la flora: descrizione delle modificazioni previste all'attuale uso del suolo e relazione con le specie faunistiche eventualmente presenti;
- la mobilità ed il traffico: descrivere le modalità di accesso agli interventi previsti in relazione al Sistema Infrastrutturale del P.S. ed alle sue norme, nonché alle Invarianti Strutturali;
- la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente;
- l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La valutazione degli effetti ambientali viene effettuata secondo le Istruzioni tecniche impartite dalla Regione Toscana, ed è oggetto di specifica Relazione sui Lineamenti per la valutazione, allegata al presente P.S.

### **Art. 3. Elaborati del Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

#### **Tav. 1a – Regolamento urbanistico - Territorio Nord - scala 1:5.000**

Cartografia estesa alla parte nord del territorio comunale: contiene il perimetro delle U.T.O.E. adeguato dal Regolamento Urbanistico; i vincoli estesi a tutto il territorio; le previsioni urbanistiche per le U.T.O.E. 8 - Territorio Agricolo e U.T.O.E. 9 - Zona D Laura

#### **Tav. 1b – Regolamento urbanistico - Territorio Sud - scala 1:5.000**

Cartografia estesa alla parte sud del territorio comunale: contiene i vincoli estesi a tutto il territorio e le previsioni urbanistiche per le U.T.O.E. 8 - Territorio Agricolo e U.T.O.E. 9 - Zona D Laura

#### **Tav. 2 – U.T.O.E. scala 1:2.000**

Cartografia estesa al territorio urbanizzato del Comune: contiene in dettaglio le previsioni urbanistiche per le U.T.O.E. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 10

### **Norme Tecniche di Attuazione**

#### **Schedatura edifici esistenti al 1883 – Unità di Spazio 1 del Sistema Insediativo**

#### **Indagine Geologica di supporto alla pianificazione urbanistica: Carta della fattibilità e Relazione**

#### **Art. 4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico**

La Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico è regolata dall'art.28 della L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5. Validità del Piano Strutturale**

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti e le azioni di trasformazione del territorio comunale nel rispetto degli indirizzi, dei parametri, delle norme e delle prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale attraverso la individuazione di:

- Sub-Sistemi del Sistema ambientale e delle relative Unità di Paesaggio,
- Sub-Sistemi del Sistema insediativo e delle relative Unità di Spazio,
- Sub-Sistemi del Sistema infrastrutturale e relativi Ambiti e Componenti,
- Invarianti Strutturali e Statuti dei Luoghi relativi ad ogni Sistema e Sub-Sistema,
- Norme generali relative alle U.T.O.E.,
- Norme generali relative alle zone agricole,
- Norme generali relative al Sistema vegetazionale naturale.

Per quanto non ulteriormente specificato dal Regolamento Urbanistico vale il Piano Strutturale.

Ogni intervento è inoltre soggetto alle Leggi nazionali e Regionali, alle Norme e Regolamenti Provinciali e Comunali, ad ogni altra disposizione che sia vigente ancorché non richiamata dagli atti del presente PRG.

In caso di contraddizioni fra diverse norme vige comunque la norma più restrittiva.

#### **Art. 6. Varianti al Regolamento Urbanistico**

Le Varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono redatte ed approvate ai sensi dell'art.30 della L.R. 5/95.

#### **Art. 7. Attuazione del Regolamento Urbanistico**

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:

- Interventi Diretti (subordinati a Concessione, Autorizzazione, D.I.A. secondo le norme e leggi vigenti);
- Piani Attuativi di cui all'art. 31 della L.R.5/95 ed alla L.R. 64/95, e succ. mod. ed int.;
- Progetti esecutivi di opere pubbliche.

E' facoltà della A.C. non accettare procedure di intervento semplificate, quali la D.I.A., se pure consentite dalle Leggi vigenti, nei casi in cui gli interventi interessino beni di rilevanza artistica, ambientale, architettonica, paesaggistica, ambientale etc. quali: ambiti territoriali di valore ambientale e paesaggistico, risorse essenziali e naturali, insediamenti ed edifici, infrastrutture, attrezzature etc. ed in particolare tutti quei beni e risorse

individuati dal Piano Strutturale come Invarianti Strutturali e come risorse soggette a norme ed indicazioni di tutela e valorizzazione.

Il Regolamento Urbanistico individua le zone e gli ambiti per i quali gli interventi sono subordinati alla redazione di Piani Attuativi, fra cui i Piani di recupero.

Per perseguire specifici obiettivi di riqualificazione del territorio e degli edifici, ove non già previsto, la Amministrazione Comunale può individuare nuove zone o comparti per i quali gli interventi devono essere subordinati alla redazione di Piani Attuativi, fra cui i Piani di recupero.

Appositi regolamenti comunali ed in particolare il Regolamento Edilizio possono definire in dettaglio le modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico apportando approfondimenti e specificazioni alle presenti norme, nonché modeste modifiche ed adeguamenti normativi non incidenti sui parametri urbanistici e purché coerenti con il P.S.

## **Art. 8. Salvaguardie**

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico, e fino alla emanazione del relativo provvedimento di approvazione, il Comune può, in conformità con quanto stabilito dalla L.1902/52 e succ. mod. ed int., nonché dall'art.33 della L.R. 5/95, sospendere ogni determinazione sulle domande di trasformazione edilizia ed urbanistica quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.

## CAPO II

### DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI

#### FISICHE E DELL'USO

##### **Art. 9 Interventi a scala territoriale ed urbana – Urbanizzazioni e standard**

Gli interventi di adeguamento e realizzazione di reti tecnologiche ed infrastrutturali e delle strutture viarie, disciplinati dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, si attuano attraverso progetti esecutivi da parte dei soggetti competenti.

Essi possono interessare tutte le zone del territorio comunale, purché compatibili con il P.S. ed il Regolamento Urbanistico, ed eventualmente costituire Variante al Regolamento Urbanistico.

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- Strade residenziali
- Spazi di sosta o di parcheggio
- Fognature
- Rete idrica
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti telefoniche
- Pubblica illuminazione
- Spazi di verde attrezzato

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Delegazioni comunali;
- Chiese ed altri edifici religiosi;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Aree verdi di quartiere;
- Centri sociali e attrezzature culturali;
- Attrezzature sanitarie. In esse sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Le opere di urbanizzazione secondaria costituiscono gli standard urbanistici.

Ai sensi dell'art.15 comma 3) del Piano Strutturale, che disciplina le modalità di reperimento delle aree a standard nel territorio comunale, il Regolamento Urbanistico individua le aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici per gli insediamenti residenziali.

Poiché il dimensionamento Piano Strutturale assegna ad ogni nuovo abitante insediato una quantità di volume pari a mc. 200, dove non diversamente indicato nei nuovi

insediamenti residenziali è prescritta la quantità minima di 11,5 mq ogni 200 mc di costruzione da destinarsi a verde pubblico e parcheggi ( mq 9 + mq 2,50 ca.).

Nelle zone B e nei Comparti di Recupero Urbanistico RU tale quantità può essere ridotta fino alla metà.

Dove le modalità di attuazione delle singole zone prevedono specificamente la realizzazione di tali aree, ad esempio con la procedura del comparto, essa deve avvenire contestualmente agli interventi edilizi.

Dove ciò non è previsto, la Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di altre aree a standard previste dal Regolamento Urbanistico e/o la monetizzazione parziale o totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.

Per le opere di urbanizzazione secondaria la A.C. può stabilire, tramite apposite Convenzioni, che la cessione delle aree relative sia sostituita dagli oneri corrispondenti; parimenti la A.C. può prescrivere la costituzione di comparti edificatori non già previsti che comprendano la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, anche in aree non contigue alle zone soggette all'intervento edificatorio.

Devono essere sempre ricavati gli standard previsti dal D.M. 1444/68 e da altre norme nazionali e regionali vigenti per i nuovi insediamenti commerciali, direzionali e produttivi.

Specifiche Convenzioni regolano le modalità di realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria quando esse sono a carico dei privati.

## **Art. 10 Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli edifici esistenti sono suddivisi dal Piano Strutturale in Sub-Sistemi insediativi ed in Unità di Spazio, soggetti a particolari normative definite dal P.S., che il presente Regolamento Urbanistico conferma ed integra con norme specifiche ed approfondimenti, anche attraverso apposita Schedatura: tali norme e prescrizioni vigono comunque e sono prevalenti sulle norme di tutti gli ambiti, salvo eventuali casi specifici disciplinati all'interno dei singoli ambiti.

In caso di difformità vale la norma più restrittiva.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e storico costituito dalle Unità di Spazio 1 e 2 e da tutti gli edifici con analoghe caratteristiche (edificato fino al 1883 e dal 1883 al 1954) devono rispettare le Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nel Regolamento Edilizio.

### **Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dalle leggi nazionali e regionali in materia. Essi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

#### **A Manutenzione ordinaria**

Gli interventi edilizi di **manutenzione ordinaria** sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. (*T.U. in materia edilizia 06.06.2001 n.380*).

## **B Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. (*T.U. in materia edilizia 06.06.2001 n.380 - L.R.T. 52/99*).

## **C Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di **Restauro e risanamento conservativo** sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio (*T.U. in materia edilizia 06.06.2001 n.380*).

Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti (*L.R.T. 52/99*).

Per **Restauro** si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (*Decr. Legisl. 29.10.99 n.490 art.34*).

## **D Ristrutturazione edilizia limitata**

Interventi di **ristrutturazione edilizia**, limitatamente a quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (*T.U. in materia edilizia 06.06.2001 n.380 - L.R.T. 52/99*).

All'interno di tale categoria possono essere anche compresi i seguenti ulteriori interventi, se ammessi dalla Schedatura (*L.R.T. 52/99*):

- Addizioni per realizzare servizi igienici
- Addizioni per realizzare volumi tecnici
- Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
- Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto
- Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con altri con analoghe caratteristiche

- Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con altri con diverse caratteristiche
- Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con diverso posizionamento
- Modifiche prospettiche limitate con vincolo tipologico
- Modifiche prospettiche
- Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (*anche in T.U. in materia edilizia 06.06.2001 n.380*);
- Frazionamenti e accorpamenti
- Ristrutturazione fino allo svuotamento dell'involucro edilizio
- Ristrutturazione urbanistica di parti di modeste dimensioni e prive di valore (con Prescrizioni)

#### **E Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche**

Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità'.

#### **F Interventi di trasformazione urbanistica**

Sono considerate trasformazioni urbanistiche i seguenti interventi:

- Le **addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia, quali gli ampliamenti eventualmente consentiti dall'ambito di appartenenza;
- Gli interventi di **Ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

<b>Interventi ammessi per le Unità di Spazio del Sistema Insediativo</b>
--

#### **Edifici di particolare valore**

Risulta vincolata con vincolo diretto ai sensi dell'art.2 D.Leg. n.490/99 (prec. art.1 L.1089/39):

- Villa Comunale ex Giuli (identificazione catastale: Foglio 9 mappali 254, 260, 261, 263, 264, 262, 271, 401).

Risultano vincolati ai sensi dell'art.5 D.Leg. n.490/99 (prec. art.4 L.1089/39 in quanto edifici di proprietà pubblica da oltre 50 anni) i seguenti edifici (dati S.B.A.A.A.S. di Pisa) :

- Palazzo Comunale di Lorenzana
- Cimiteri Comunali

Risultano inseriti nel Regesto dei Beni Culturali della Provincia di Pisa i seguenti edifici singoli:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Centro storico           | Lorenzana    |
| 2. Centro storico           | Tremoletto   |
| 3. Oratorio di Collealberti | Collealberti |
| 4. Villa Fattoria           | Collealberti |

5. Villa Roncione	Tremoletto
6. Fattoria Remaggi	Tremoletto
7. Podere La Casa	La Casa

Per questi edifici e per gli altri edifici riconosciuti di particolare valore individuati dalla Schedatura, ad essi assimilabili, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, anche con ricostruzione filologica per le parti storiche eventualmente distrutte, e di manutenzione con i metodi del restauro.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere condotti con i metodi del restauro.

Gli interventi di tipo E, necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, devono essere condotti con i metodi del restauro e del risanamento conservativo, nel pieno rispetto della struttura storica dell'edificio.

### **Unità di spazio 1 - edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza**

Le Unità di Spazio 1, edifici realizzati fino al 1883 individuati dal Regolamento Urbanistico su apposita cartografia o risultanti tali da indagini successive, costituiscono Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo.

Gli interventi su questi edifici sono disciplinati da apposita schedatura: tale schedatura è allegata al presente Regolamento Urbanistico; qualora per alcune U. di S. 1 la Schedatura non fosse stata allegata, essa deve essere redatta a cura dei progettisti, nel rispetto delle presenti Norme e con i criteri delle Schede redatte, e deve essere approvata dalla A.C. preliminarmente agli interventi.

Interventi diversi da quelli indicati nella schedatura o non ammessi in base alle caratteristiche storiche del fabbricato, saranno eccezionalmente ammessi, previa dimostrazione della validità della soluzione proposta mediante produzione di adeguata documentazione da parte del progettista, rimandando poi al potere discrezionale del Comune la valutazione per il rilascio del provvedimento autorizzativo.

Per gli altri edifici possono essere ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia limitata D ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio, storici o storicizzati, caratterizzanti la struttura storica dell'edificio ed il tipo edilizio.

Nei casi di edifici o parti di edifici privi di particolare valore, e ove la analisi ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito, possono essere ammessi altri interventi purché ammessi dalla schedatura.

La Ristrutturazione Urbanistica di norma non è ammessa, salvo interventi particolari previsti dagli ambiti di appartenenza con la procedura del Piano di Recupero.

Per gli edifici inseriti in zone le cui norme consentano ampliamenti dell'esistente, tali interventi non possono in alcun modo interessare o alterare gli edifici principali storici: essi sono ammissibili solo se interessanti parti secondarie ed aggiunte o preferibilmente annessi agli edifici principali, privi di valore, contestualmente ad operazioni di restauro e riqualificazione.

Tali interventi devono comunque essere previsti dalla schedatura.

Interventi diversi possono essere ammessi con Piano di Recupero e con le procedure previste nei singoli ambiti omogenei.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere condotti con i metodi del restauro.

Gli interventi di tipo E, necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, devono essere condotti con i

metodi del restauro e del risanamento conservativo, nel pieno rispetto della struttura storica dell'edificio.

Il Comune potrà comunque condizionare l'esecuzione di qualsiasi tipo d'intervento all'eliminazione e/o alla modifica di elementi ritenuti incongrui con il fabbricato.

### **Unità di spazio 2 - edifici realizzati fra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza**

Per le Unità di Spazio 2 deve essere compilata, a cura dei progettisti, preliminarmente agli interventi, una schedatura identica a quella delle U.di S. 1, nel rispetto delle presenti Norme, soggetta a parere preventivo ed alle eventuali prescrizioni della A.C.

Su questi edifici sono di norma ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia limitata D ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio, storici o storicizzati, caratterizzanti la struttura storica dell'edificio ed il tipo edilizio.

Nei casi di edifici o parti di edifici privi di particolare valore la schedatura può ammettere interventi aggiuntivi, purché ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito.

La Ristrutturazione completa degli interni e tutti gli interventi che comportino alterazioni alla sagoma, al volume ed all'aspetto esteriore degli edifici sono ammissibili solo per edifici e loro parti privi di qualsiasi valore anche testimoniale, sostanzialmente alterati in epoca recente, ove la schedatura ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito.

Interventi diversi da quelli indicati nella schedatura o non ammessi in base alle caratteristiche storiche del fabbricato, saranno eccezionalmente ammessi, previa dimostrazione della validità della soluzione proposta mediante produzione di adeguata documentazione da parte del progettista, rimandando poi al potere discrezionale del Comune la valutazione per il rilascio del provvedimento autorizzativo.

La Ristrutturazione Urbanistica di norma non è ammessa, salvo interventi particolari previsti dagli ambiti di appartenenza con la procedura del Piano di Recupero.

Se la schedatura ne dimostra la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito può ammettersi la Ristrutturazione Urbanistica solo per edifici o parti di edifici privi di qualsiasi valore anche testimoniale e di modeste dimensioni, quali: annessi e superfetazioni, edifici di modeste dimensioni o parti di essi di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente.

La Schedatura deve contenere la individuazione esatta dei volumi oggetto di Ristrutturazione Urbanistica e le prescrizioni per la esecuzione di tali interventi.

Per gli edifici inseriti in zone le cui norme consentano ampliamenti dell'esistente, tali interventi non possono in alcun modo interessare o alterare gli edifici principali storici: essi sono ammissibili solo se interessanti parti secondarie ed aggiunte o preferibilmente annessi agli edifici principali, privi di valore, contestualmente ad operazioni di restauro e riqualificazione, se previsti dalla schedatura e con le relative prescrizioni.

Interventi diversi possono essere ammessi con Piano di Recupero e con le procedure previste nei singoli ambiti omogenei.

Gli interventi di tipo E, necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, devono essere condotti con i metodi del restauro e del risanamento conservativo, nel pieno rispetto della struttura storica dell'edificio.

Il Comune potrà comunque condizionare l'esecuzione di qualsiasi tipo di intervento all'eliminazione e/o alla modifica di elementi ritenuti incongrui con il fabbricato.

### **Unità di spazio 3 - edifici realizzati dopo il 1954 e relative aree di pertinenza**

Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica; in caso di demolizione e ricostruzione totale di edifici principali la ricostruzione deve rispettare gli indici e le prescrizioni di zona e comunque le norme relative all'ambito di appartenenza.

Per questi edifici non sono ammessi ampliamenti connessi con la Ristrutturazione Edilizia ma esclusivamente gli ampliamenti eventualmente consentiti dall'ambito di appartenenza.

### **Art. 11 Nuove costruzioni ed ampliamenti**

Nelle zone in cui è specificato dal presente Regolamento Urbanistico è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo i parametri stabiliti per ogni singola zona.

Tutti i nuovi edifici e le nuove costruzioni, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, in qualsiasi zona essi siano collocati, devono essere realizzati nelle forme, tipologie e materiali della architettura tradizionale e storica, urbana e rurale.

I nuovi edifici devono rispettare la morfologia dell'edificato esistente circostante e non devono alterare la struttura urbanistica preesistente.

Tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento devono costituire un innalzamento qualitativo della zona di intervento, prevedendo contestualmente gli interventi necessari al perseguimento di tale finalità.

La A.C. può subordinare gli interventi a contestuali operazioni di riqualificazione delle aree libere, degli edifici e degli annessi se non già previste nei progetti presentati.

Per gli edifici nel territorio agricolo il P.S. stabilisce norme particolari che integrano le presenti Norme.

I limiti di distanza tra fabbricati devono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444, in particolare i nuovi edifici, escluso quanto disposto per le zone A, è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

I nuovi edifici devono sempre rispettare l'andamento naturale del terreno e la sua struttura idrografica, l'andamento dei canali superficiali di scolo delle acque, la struttura storica del territorio, tutti gli elementi storici e tipici presenti fra cui le sistemazioni del territorio agricolo, manufatti sparsi, vegetazione e alberature, viabilità, come individuati dal Piano Strutturale.

I nuovi edifici devono essere di forma e proporzioni prevalentemente regolari, tipici della architettura storica e tradizionale.

Gli ampliamenti devono rispettare le regole di crescita ed aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici e formali, della forma, delle dimensioni e delle proporzioni del fabbricato esistente.

La sistemazione delle aree scoperte e le recinzioni devono rispettare le tipologie tradizionali ed i caratteri tipici del luogo e degli edifici storici limitrofi, evitando aree pavimentate estese e i materiali non tradizionali, realizzando solo modesti marciapiedi e percorsi necessari.

In tutto il territorio, ad esclusione delle zone A ed Ee, è ammessa la realizzazione di pergolati con struttura in legno o metallica, nel resede di pertinenza del fabbricato, con copertura costituita esclusivamente da piante rampicanti o teli ombreggianti permeabili, con superficie massima pari al 10% della superficie coperta del fabbricato, con un massimo di 25 mq., purché la soluzione architettonica adottata sia confacente con il fabbricato e con il contesto in cui è inserito, salvo diverse determinazioni del Regolamento Edilizio.

Le superficie esterne degli edifici devono essere di norma intonacate; è ammesso l'uso di paramenti in mattoni o pietra faccia-vista purché realizzati con materiali, tessitura e posa tradizionali.

Nelle zone "A" ed "E" e negli edifici costituenti Unità di Spazio 1 e 2 la copertura deve essere a falde inclinate con manto in cotto alla toscana, a coppi ed embrici; nel territorio rurale prevalentemente a capanna; è ammessa la copertura a padiglione nei nuclei urbani e rurali se inserita in maniera congrua nel contesto.

Le gronde devono essere realizzate con tipologie tradizionali, con passafuori in legno o gronde in muratura di tipo tradizionale.

Gli infissi devono essere in legno di forma, materiali e tipologia tradizionali.

Le aperture devono essere di proporzioni, dimensioni, forma e tipologia tradizionali, in particolare le finestre devono avere la caratteristica forma rettangolare e le proporzioni della architettura tradizionale.

Gli ampliamenti possono avere le caratteristiche dell'esistente, purché l'intervento sia comunque migliorativo.

Non sono ammessi l'alluminio anodizzato, il PVC ed altri materiali e colori che non si inseriscano adeguatamente nel contesto urbano e/o rurale in cui l'edificio è inserito.

Nelle zone diverse dalla "A" e dalla "E" e per le Unità di Spazio 3, i nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere di norma le caratteristiche di cui al precedente paragrafo.

Le coperture devono avere manto in cotto di tipo tradizionale; altri tipi di tegole e manti sono di norma da evitare, soprattutto negli edifici principali.

Coperture diverse (metalliche, in legno etc.) possono essere ammesse solo se inserite ed usate in tipologie tradizionali e preferibilmente in edifici minori ed accessori.

Gli infissi devono essere di forma, materiali e tipologia tradizionali.

Sono preferibilmente da evitare terrazzi a sbalzo in muratura ed in cemento armato; sono ammessi i balconcini a sbalzo con ringhiera metallica nei centri urbani e rurali se inseriti in una tipologia adeguata, di tipo otto-novecentesco.

Sono ammesse e preferibili le logge coperte interne alla sagoma del fabbricato.

Sono ammesse scale esterne purché realizzate nelle forme tipiche dell'architettura rurale.

Non sono ammessi l'alluminio anodizzato, il PVC ed altri materiali e colori che non si inseriscano adeguatamente nel contesto urbano e/o rurale in cui l'edificio è inserito.

## **Art. 12 Verifica delle volumetrie massime ammesse**

Nelle zone in cui il presente Regolamento Urbanistico ammette ampliamenti volumetrici, la volumetria incide sulle volumetrie massime ammesse secondo quanto previsto dal Piano Strutturale, ovvero:

“Concorrono al dimensionamento generale del P.S., e pertanto la loro realizzazione è limitata alle quantità massime previste i nuovi edifici ad uso residenziale e misto, comprese le attività connesse ed integrate quali commercio al minuto, uffici privati, artigianato di servizio, gli edifici ad uso turistico-ricettivo e sportivo privati, gli edifici ad uso specialistico produttivo e commerciale e tutti gli edifici a questi assimilabili.

Non concorrono alla definizione del dimensionamento del P.S. gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, gli edifici rurali residenziali e non residenziali e gli annessi agricoli realizzati con P.M.A.A., nonché gli annessi e gli altri

edifici ad uso agricolo ammessi dalla L.R.64/95 e dalle presenti Norme, anche senza P.M.A.A.

Non concorrono al dimensionamento massimo del P.S. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico che non comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali.

Se tali interventi comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali, concorre al dimensionamento del P.S. la sola volumetria in ampliamento relativa alle nuove unità.”

I volumi accessori ad uso garage, nelle zone in cui ne è esplicitamente consentita la realizzazione, e nel rispetto del successivo art.13, sono ammessi una-tantum ed in aggiunta alle volumetrie massime ammesse nelle seguenti misure massime:

- un garage con un posto auto (ca. mq 18) per ogni unità immobiliare di superficie utile uguale od inferiore a 120 mq;
- un garage con due posti auto (ca. mq 35) per ogni unità immobiliare di superficie utile superiore a 120 mq.

I garage non possono avere altezza media superiore a ml. 2,20.

Non sono compresi inoltre nella volumetria massima ammissibile i seguenti locali, purché non costituiscano unità autonome e nel rispetto delle Prescrizioni della Indagine Geologica:

- Locali sottotetto di altezza media utile inferiore a ml. 2,20;
- Locali interrati e la parte interrata di locali seminterrati per la parte non eccedente il 40% del volume dell'edificio fuori terra, con un massimo di 360 mc. per edifici composti da più u.i. e di 230 mc. per edifici composti da un'unica u.i. e da realizzare in sagoma con il fabbricato principale.

La realizzazione di ulteriori garage ed altri locali accessori, sempre purché ammessa dalle norme di zona, incide sulla volumetria massima ammissibile.

Appositi regolamenti comunali ed il Regolamento Edilizio definiscono in dettaglio le modalità di calcolo del volume dei fabbricati e degli oneri urbanistici e possono precisare le presenti norme.

### **Art. 13 Parcheggi privati pertinenziali coperti e scoperti in zone residenziali negli ambiti urbanizzati**

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, è prescritta la realizzazione di 1mq di parcheggi privati pertinenziali ogni 10 mc di costruzione ai sensi della L.122/89.

Negli ambiti ad uso prevalentemente residenziale la superficie minima prescritta può essere reperita sia attraverso la realizzazione od il mantenimento, se esistenti, di posti auto coperti e di garage esistenti e/o ammessi dalle presenti norme e dalle norme di zona, sia attraverso la individuazione di superfici libere scoperte all'interno del lotto, destinate a sosta auto pertinenziale e con le adeguate caratteristiche di accessibilità.

In ogni ambito la quantità ottimale di posti auto coperti, a servizio diretto delle abitazioni, è di uno per ogni unità immobiliare di superficie inferiore a 120 mq e di due posti auto per ogni unità immobiliare di superficie utile superiore a 120 mq.

Per le aree scoperte destinate a parcheggio pertinenziale non è ammessa pavimentazione o asfaltatura se non già esistente; la superficie deve essere permeabile, sterrata, inghiaiaata o a verde e simili (anche del tipo prato armato).

Le presenti norme non valgono per la UTOE 8 – zone agricole.

I parcheggi minimi richiesti devono essere realizzati o recuperati con le modalità di seguito specificate:

#### Patrimonio edilizio esistente ad uso prevalentemente residenziale

E' prescritto il mantenimento dei posti auto coperti e dei garage esistenti, a servizio diretto delle abitazioni, nella misura minima di uno per ogni unità immobiliare di superficie inferiore a 120 mq e di due posti auto per ogni unità immobiliare di superficie utile superiore a 120 mq.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e/o di recupero che interessino gli edifici esistenti e/o le aree scoperte devono sempre prevedere la realizzazione dei posti auto coperti minimi prescritti, o comunque la realizzazione della quantità massima compatibile per l'ambito considerato, anche se inferiore ai minimi.

I posti auto coperti necessari devono essere ricavati prioritariamente all'interno degli edifici; se ciò non è possibile devono essere destinati a tale uso eventuali volumi accessori legittimi presenti sul lotto.

Se non sono presenti volumi disponibili sul lotto, negli ambiti dove ciò è ammissibile, e nel rispetto dell'art.12 delle presenti Norme, possono essere realizzati nuovi volumi per il raggiungimento dei minimi prescritti, purché la soluzione architettonica sia adeguata al contesto ambientale ed all'edificio principale esistente.

Tali volumi, ove le caratteristiche dell'edificio lo consentano (vedi anche schedatura), possono essere accorpati al medesimo; se realizzati nel lotto deve essere realizzato un unico fabbricato comprendente tutti i garage necessari.

Negli ambiti dove non è consentito è prescritta la individuazione di adeguate superfici libere destinate a parcheggio all'interno del lotto.

#### Nuova edificazione residenziale

Deve essere previsto un posto auto coperto all'interno dell'edificio per ogni unità immobiliare.

E' prescritta la realizzazione di un secondo posto auto per ogni unità immobiliare di superficie utile superiore a 120 mq.

Quest'ultimo può essere realizzato all'interno dell'edificio od all'esterno, nel lotto di pertinenza.

Se realizzato all'esterno può essere scoperto o coperto con una semplice copertura a falde priva di tamponamenti, con struttura in muratura, in legno o ferro, se non espressamente escluso dalle norme di zona o dell'U.T.O.E.

Tali posti auto obbligatori possono essere realizzati in garage esterni chiusi, purché all'interno di un progetto unitario per tutto l'edificio che preveda la realizzazione di un unico corpo di fabbrica comprendente tutti i garage necessari.

## **Art. 14 Disciplina delle destinazioni d'uso**

Il Piano Strutturale definisce per ogni U.T.O.E. le destinazioni d'uso ammissibili diverse dalla residenza e la percentuale di volume massima ammissibile per tali destinazioni.

Delle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse U.T.O.E. dal P.S. il presente Regolamento Urbanistico stabilisce le seguenti ulteriori prescrizioni generali.

All'interno dei singoli ambiti possono essere presenti ulteriori prescrizioni, anche più restrittive, in merito alle destinazioni d'uso che sono prevalenti sul presente articolo.

Nel rispetto delle Leggi e Norme nazionali, regionali e comunali in materia, del Piano del Commercio e della presente Disciplina per le Destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi di variazione d'uso compatibili con le Prescrizioni del P.S., con le caratteristiche storico-architettoniche e/o tipologiche degli edifici e delle aree, in particolare per le Unità di spazio 1 e 2.

Ogni progetto di intervento ammesso dalle presenti norme deve contenere la specificazione degli usi attuali e degli usi previsti, specificando se vi sia o meno variazione d'uso.

Il cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché ammesso dalle presenti Norme e dalle norme delle U.T.O.E., è consentito se le opere necessarie per adeguare l'edificio e le aree interessate alla nuova destinazione siano compatibili con la Categoria di Intervento ammessa e con il tipo edilizio, e siano tali da non comportare alterazioni significative dell'impianto urbano ed edilizio storico in cui l'intervento è inserito.

Nuove destinazioni d'uso con carico urbanistico elevato (ad esempio insediamenti in contenitori di grandi dimensioni di attività pubbliche o di terziario, nuove attività che esercitano forte attrattiva di addetti, di clienti e/o di utenti etc.) dovranno essere sottoposte a verifiche preliminari di sostenibilità e compatibilità in merito soprattutto ai problemi di accessibilità e di parcheggio.

La approvazione delle proposte è a discrezione della A.C., in base ai criteri di sostenibilità dettati dal P.S. e dal presente Regolamento Urbanistico

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie è disciplinato dalla L.R. 39/94 e dalla L.R. 52/99, e successive modifiche ed integrazioni.

Sono da ritenersi usi compatibili e privilegiati per i centri abitati e/o storici e con gli usi prevalenti del territorio agricolo e aperto (salvo quanto previsto per le aree ad esclusiva funzione agricola) : la residenza (uso prevalente), i servizi e le attrezzature pubblici e privati, il commercio, gli uffici pubblici e privati, le attività artigianali di servizio, le strutture ricettive e di ristoro di modeste dimensioni, la attività agricola.

Sono *incompatibili* con le funzioni residenziali e di servizio svolte dai centri abitati e/o storici e con gli usi prevalenti del territorio agricolo e aperto le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- attività industriali;
- attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- depositi, magazzini e attività commerciali di merci all'ingrosso;
- attività commerciali al minuto riguardanti prodotti di dimensioni e caratteristiche incompatibili con i centri abitati (macchinari di grandi dimensioni; materiali edili o simili che necessitano di aree di stoccaggio; prodotti le cui operazioni di carico e

scarico non sono compatibili con la viabilità; prodotti che provochino esalazioni nocive, odori e/o rumori molesti; prodotti chimici pericolosi quali esplosivi etc.).

- supermercati ed ipermercati con superficie di vendita superiore a 500 mq.
- discoteche e simili.

Tali attività devono trovare collocazione in apposite zone “D” così individuate dal Regolamento Urbanistico compatibilmente con il P.S., in particolare nella U.T.O.E. 9 od in altre zone od edifici così classificati.

Le attività di ricovero e/o allevamento animali di ogni tipo e per ogni scopo, non comprese nella mera custodia familiare di animali domestici in numero max. di 1-2 per famiglia e comunque compatibile con l’abitazione del proprietario ed il resede di pertinenza, sono assolutamente *incompatibili* con i centri abitati urbani e rurali.

Tali attività sono ammissibili nel territorio agricolo nel rispetto delle relative norme (vedi U.T.O.E. 8).

Sono a *compatibilità limitata* con le funzioni residenziali e di servizio svolte dai centri e nuclei abitati e con gli usi prevalenti del territorio agricolo e aperto (salvo quanto previsto per le aree ad esclusiva funzione agricola) e necessitano pertanto di specifica individuazione urbanistica, le seguenti attività e destinazioni d’uso:

caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri; Istituti di pena;

attività ricettive di dimensioni incompatibili con il tessuto residenziale (indicativamente sono ritenute compatibili le attività con numero di camere < 6-8);

strutture sanitarie assistenziali residenziali, centri medici riabilitativi, case-famiglia e simili di dimensioni non compatibili con il tessuto residenziale per numero di camere e per necessità di strutture, viabilità, aree libere, parcheggi etc.;

attività commerciali, ristoranti e simili con superficie di vendita e/o somministrazione >mq 250 ma inferiore a 500 mq.

L’insediamento di tali destinazioni d’uso nel Patrimonio Edilizio Esistente, se non già previsto dal Regolamento Urbanistico, può essere proposto tramite la presentazione di Piani di Recupero o di Piani Attuativi, dei quali la A.C. valuterà la compatibilità urbanistica, edilizia ed ambientale.

La A.C. può in ogni momento non ammettere l’insediamento di attività che, in analogia con quelle descritte e dando adeguate motivazioni, siano ritenute incompatibili con i centri abitati e storici e/o con il territorio aperto ed agricolo per aspetti legati all’inquinamento ambientale, acustico, dell’aria, per carico urbanistico eccessivo, per i rapporti con la struttura storica del territorio e degli insediamenti, per la mobilità, per danni e disturbi arrecati alle attività umane etc.

## **Art. 15 Comparti edificatori**

Nelle aree delimitate da apposita simbologia nelle tavole di Regolamento Urbanistico l'edificazione prevista si attua nella dimensione del Comparto Edificatorio indicato, ai sensi dell'art.23 della L.1150/42.

Il Comparto edificatorio comprende le aree edificabili e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, che devono essere realizzate contestualmente.

Le aree comprese all'interno della delimitazione del Comparto, pur avendo diversa destinazione (strade, parcheggi, verde, aree edificabili), concorrono tutte, proporzionalmente alla propria superficie, alla realizzazione della volumetria massima prevista per il comparto stesso ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I Piani Attuativi, estesi al Comparto, sono presentati dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, purché rappresentanti almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto.

Il Piano deve comprendere anche gli interventi su eventuali edifici esistenti.

Modeste varianti all'azzoneamento del comparto previsto dal Regolamento Urbanistico sono ammesse purché migliorative e comunque coerenti con le finalità del Comparto stesso.

I parcheggi privati prescritti dalla L.122/89 devono essere ricavati all'interno dei lotti edificabili.

## CAPO III

### DISCIPLINA DEGLI AMBITI A NORMATIVA OMOGENEA

#### **Art. 16 – Ambiti A : Centri Storici ed ambiti di interesse storico**

Gli ambiti A comprendono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani e rurali storici, gli edifici e le aree aventi particolare valore storico, artistico, ambientale e testimoniale.

I nuclei urbani storici e rurali di interesse storico costituiscono le *Invarianti strutturali* del Sistema Insediativo e comprendono i nuclei storici e le loro espansioni urbane consolidate, esistenti al 1954, nonché le relative aree di pertinenza, come giardini, resede, parchi .

Essi sono le parti del territorio edificato che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, e sono soggetti a norme che prescrivono la conservazione e/o il ripristino delle individuate caratteristiche.

Negli ambiti A sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione, valorizzazione e riqualificazione dei valori storico-artistici, paesaggistici, testimoniali e tipologici del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza.

Tutti gli interventi devono essere condotti con i metodi e le procedure del restauro e risanamento conservativo.

Tutti gli interventi non dovranno alterare le caratteristiche storiche, architettoniche, morfologiche, tipologiche, decorative e di valore testimoniale degli edifici e delle aree di pertinenza dell'edificato.

Le aree verdi, i giardini e gli orti devono conservare il carattere, le sistemazioni, le alberature, i manufatti, le pavimentazioni storiche, attuali e tradizionali : non sono ammessi interventi che alterino tali caratteristiche od introducano elementi ad essi estranei.

Gli interventi sugli edifici esistenti negli ambiti A sono disciplinati da apposita schedatura.

La demolizione con o senza ricostruzione, la ricostruzione filologica e la ristrutturazione urbanistica sono consentite esclusivamente su edifici, accessori e manufatti edificati dopo il 1954, salvo quanto previsto per i Piani di Recupero e/o particolari indicazioni della Schedatura del P.E.E.

Negli ambiti A sono destinazioni d'uso prevalenti e compatibili: residenza; servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati da realizzarsi prevalentemente all'interno degli edifici residenziali; attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale ai sensi dell'art. 14 delle presenti Norme.

Negli ambiti A non è ammessa la costruzione di nuovi edifici né dei garage di cui all'art.12, fatto salvo quanto ammesso nei paragrafi successivi per i P.di R.

Negli ambiti A sono presenti e possono essere previste, aree a standard o per attrezzature, pubbliche e di uso pubblico, soggette a Progetti Comunali Esecutivi od a Piani Attuativi Convenzionati.

Gli edifici pubblici o di interesse pubblico, ed in particolare la Villa Giuli di Lorenzana, possono essere oggetto di Piani Attuativi, Piani di Recupero o di Progetti esecutivi di opere pubbliche.

Tali Piani, per dimostrate esigenze di carattere pubblico, e per la Villa Giuli anche per l'insediamento di destinazioni d'uso di interesse generale purché finalizzate al recupero, possono prevedere ampliamenti non ammessi dalle presenti norme, se necessari per l'insediamento delle nuove funzioni ed il recupero di contesti degradati.

L'altezza degli ampliamenti non deve superare l'altezza degli edifici storici esistenti nell'area e nell'intorno; gli ampliamenti devono essere tipologicamente e morfologicamente compatibili con i contesti in cui gli edifici sono inseriti; devono essere sempre rispettate le norme relative alla ristrutturazione urbanistica degli edifici e annessi edificati fino al 1954.

Gli ambiti A sono Zone di Recupero ai sensi della L.457/78.

All'interno degli ambiti "A" possono essere presentati Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, estesi almeno ad un intero edificio ed alla relativa area di pertinenza, qualora si intendano realizzare interventi diversi o di maggiore complessità rispetto a quanto previsto dalla Schedatura.

Il Piano di Recupero è prescritto:

- per l'insediamento delle funzioni indicate nell'art 14 come funzioni a compatibilità limitata con la residenza;
- nei casi in cui si preveda il cambiamento di destinazione d'uso ad usi diversi dalla residenza di interi edifici e comunque di quote di essi superiori al 20 % della superficie utile complessiva dell'edificio stesso;
- nei casi in cui si preveda il cambiamento di destinazione d'uso, da usi diversi ad uso residenziale, di interi edifici o corpi di fabbrica con tipologia non residenziale;
- quando si intendano realizzare interventi di Ristrutturazione Urbanistica, di demolizione, di ricostruzione filologica non previsti dalla Schedatura e dalle presenti Norme.

Il Piano di Recupero deve sempre prevedere:

- il recupero del degrado degli assetti insediativi esistenti, riconosciuto, sulla base delle categorie definite dall'art.8 della L.R. 59/80, come degrado urbanistico, fisico e socioeconomico;
- la riqualificazione del tessuto esistente, il riordino ed la eliminazione di elementi precari e incongrui, la valorizzazione delle caratteristiche storiche, paesaggistiche e testimoniali;
- la sistemazione delle aree esterne secondo criteri di compatibilità con il tessuto storico;
- la realizzazione di ampliamenti, annessi e nuovi edifici ammessi deve rispettare le regole conformative, morfologiche e tipologiche degli edifici esistenti storici e tradizionali.

Contestualmente ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica il Piano di Recupero può prevedere modesti aumenti volumetrici che non superino il 10% del volume oggetto di Ristrutturazione Urbanistica, finalizzati esclusivamente alla riqualificazione, al recupero del degrado, all'adeguamento all'esistente.

Con la procedura del Piano di Recupero è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione, la ricostruzione filologica e la ristrutturazione urbanistica dei soli immobili e

manufatti di modeste dimensioni, o di parti di edifici di modeste dimensioni, anche se costituenti parti o annessi di Unità di Spazio 1 e 2, purché del tutto privi di valore storico, culturale, paesaggistico, testimoniale ed architettonico, e di volumi secondari costituiti da annessi, accessori, superfetazioni, tutti caratterizzati da mancanza di congruità tipologica e morfologica con il contesto storico urbano in cui sono inseriti, di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non devono rappresentare documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non devono costituire comunque risorsa essenziale del territorio ai sensi dell'art.2 della L.R. 5/95 e del Piano Strutturale.

Ogni interventi di trasformazione previsto dai P. di R. può essere ammesso esclusivamente se corredato da apposite indagini finalizzate alla definizione di una specifica disciplina degli interventi, che dimostrino la piena coerenza con le presenti Norme e con il Piano Strutturale.

Tutti gli interventi devono rispettare le Norme di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme e le "Norme per gli interventi sugli edifici esistenti" eventualmente contenute nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 17 – Ambiti B - Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura e collinari**

Gli ambiti B comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, situate in ambiti urbanizzati di pianura e collinari, prevalentemente di formazione recente con la presenza puntuale di edifici storici delle quali si intende mantenere la struttura urbanistica ed i caratteri architettonici e testimoniali presenti.

Gli ambiti B sono caratterizzati inoltre dalla presenza delle opere di urbanizzazione e sono accessibili attraverso la viabilità esistente, per cui ogni nuovo intervento deve prevedere esclusivamente gli allacciamenti alle reti esistenti.

In casi diversi la A.C. può richiedere la redazione di un Piano Attuativo.

Gli ambiti B sono soggetti alla disciplina del presente articolo, ad esclusione degli edifici storici presenti all'interno degli ambiti B e delle relative aree di pertinenza, costituenti Unità di spazio 1 e 2 del Piano Strutturale, che sono soggetti alle relative Norme di cui all'art.10 ed alla relativa schedatura.

Deve essere garantita la possibilità di utilizzo della viabilità pubblica e/o privata eventualmente esistente all'interno degli ambiti B.

Per gli edifici e annessi legittimi recenti, costituenti Unità di Spazio 3 del Piano Strutturale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Le ricostruzioni, le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammessi nell'ambito degli indici di ogni sottozona, fatte salve le norme previste per i Piani di recupero.

Nel solo caso che gli edifici esistenti abbiano altezza massima superiore alla altezza massima di zona, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di rialzamento di parti di edifici esistenti, di altezza uguale agli edifici esistenti, anche se superiore alla altezza massima di zona, per dar luogo a soluzioni architettoniche tipologicamente conformi all'esistente, sempreché tali interventi siano ammessi dalle norme di zona e dalle eventuali norme specifiche dell'edificio.

Gli edifici pubblici o di interesse pubblico possono essere oggetto di Piani Attuativi o di Progetti esecutivi di opere pubbliche che possono, per dimostrate esigenze di carattere pubblico, derogare dagli indici volumetrici e dal rapporto di superficie coperta di zona; devono essere sempre rispettate le altezze massime, salvo casi inderogabili di pubblica necessità.

Tutti gli interventi devono rispettare le Norme di cui all'art. 10 e all'art. 11.

Negli ambiti "B" sono destinazioni d'uso prevalenti e compatibili: residenza; servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati da realizzarsi prevalentemente all'interno degli edifici residenziali; attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale ai sensi dell'art. 14 delle presenti Norme.

L'insediamento di destinazioni non residenziali in edifici nuovi ed esistenti, in misura superiore al 20% della superficie utile dell'edificio, è ammissibile purché sia effettuata una verifica estesa all'intera U.T.O.E. di riferimento che dimostri che la destinazione d'uso prevista non è già presente in misura superiore al 20% nella U.T.O.E. stessa.

Tale verifica dovrà essere inoltre corredata da una relazione che documenti la esigenza di tali funzioni nell'intero territorio comunale ed i motivi che ne rendono utile e sostenibile l'insediamento.

E' rimesso al potere discrezionale dell'Ente la valutazione di quanto prodotto e la concessione o meno di quanto richiesto.

Con la procedura del Piano di Recupero sono ammessi interventi finalizzati esclusivamente alla riqualificazione, al recupero del degrado, all'adeguamento morfotipologico delle aree di pertinenza degli edifici, quando la presenza di annessi e superfetazioni costituisca motivo di particolare degrado.

Con questa procedura è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione, la ricostruzione filologica e la ristrutturazione urbanistica dei soli immobili e manufatti di modeste dimensioni, o di parti di edifici di modeste dimensioni, anche se costituenti parti o annessi di Unità di Spazio 1 e 2, purché del tutto privi di valore storico, culturale, paesaggistico, testimoniale ed architettonico, e di volumi secondari costituiti da annessi, accessori, superfetazioni, tutti caratterizzati da mancanza di congruità tipologica e morfologica con il contesto storico urbano in cui sono inseriti, di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non devono rappresentare documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non devono costituire comunque risorsa essenziale del territorio ai sensi dell'art.2 della L.R. 5/95 e del Piano Strutturale.

Il Piano di Recupero può prevedere modesti aumenti volumetrici una-tantum, che non incidono sugli indici di zona, fino al 10% del volume oggetto di Ristrutturazione Urbanistica, finalizzati esclusivamente alla riqualificazione, al recupero del degrado, all'adeguamento all'esistente.

Tutti gli interventi devono rispettare la struttura morfologica preesistente.

Qualora i nuovi edifici vengano ad inserirsi in una struttura urbanistica continua con uguale allineamento devono essere rispettati gli allineamenti precostituiti.

Negli ambiti B è consentita la realizzazione di volumi accessori ad uso garage pertinenziale, se non già esistenti, ai sensi dell'art.12 delle presenti norme.

I fabbricati accessori di altezza al colmo inferiore a ml. 3,00 e di superficie coperta  $\leq 35$  mq possono derogare alle distanze minime dai confini, purché siano a distanza  $\geq 10,00$  ml. dai fabbricati principali esistenti nei lotti confinanti; nel caso di costruzione sul confine il confinante ha diritto di appoggio per la realizzazione di un fabbricato che rispetti le medesime caratteristiche.

Nel caso di edificazione successiva di edificio principale sul lotto confinante, tali fabbricati accessori costruiti in deroga non vengono computati al fine della verifica delle distanze.

Gli interventi previsti si attuano con interventi edilizi diretti soggetti a Concessione edilizia o ad altra procedura definita dalla A.C.

Gli ambiti B sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

#### **Sottozona B\***

Zone edificate con interventi unitari soggette a interventi di saturazione

In questa sottozona valgono gli indici urbanistici del Piano di Fabbricazione previgente e/o del Piano Attuativo approvato; sono quindi ammessi gli interventi di saturazione degli indici preesistenti, gli interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto di detti indici.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento delle unità immobiliari esistenti all'interno dei volumi e della sagoma dei fabbricati esistenti, come la chiusura di logge e balconi; la ristrutturazione ad uso residenziale di volumi esistenti come locali sottotetto o volumi accessori, purché sia garantita la quantità minima di posti auto pertinenziali prevista dall'art.12 delle presenti norme (1 posto auto per unità immobiliare di superficie utile uguale od inferiore a 120 mq; due posti auto per ogni unità immobiliare di superficie utile superiore a 120 mq.); la realizzazione di volumi interrati o seminterrati se ammessi dalla indagine geologica, nella misura massima prevista dall'art. 12.

Tutti gli interventi di cui al comma precedente non devono dare luogo a nuove unità immobiliari e funzionali autonome e devono essere congruenti nell'ambito dell'intero edificio e delle relative aree di pertinenza.

Distanza dai confini della zona B\*, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade: ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti.

Per tutti i fabbricati principali ed accessori: distanza minima di ml.10 dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti.

#### **Sottozona B1**

Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura

If 1,1 mc/mq

Altezza massima ml. 8,50

RC max 40%

Distanza dai confini della zona B1, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade : ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti

#### **Sottozona B1c**

Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati collinari

If 1,1 mc/mq

Altezza massima ml. 7,00

RC max 40%

Distanza dai confini della zona B1c, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade : ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti

Non è ammessa la edificazione di edifici principali in lotti tergalì rispetto a lotti già edificati lungo strada, dando luogo a costruzioni prive di accesso diretto e di fronte su strada.

Tutte le nuove costruzioni, ad eccezione di eventuali volumi accessori, devono essere allineate lungo strada rispettando eventuali allineanti precostituiti.

#### **Sottozona Bv**

Zone non edificate o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura, soggette a interventi edificatori di completamento a volumetria definita indicata in cartografia

Altezza massima ml. 8,50

RC max 40%

Distanza dai confini della zona Bv, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade : ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti

Volume massimo : indicato in cartografia

In tali zone gli interventi possono essere unitari o realizzati per lotti, purché le divisioni fra i lotti siano regolari e perpendicolari alla viabilità principale, ogni lotto abbia accesso diretto da questa, ogni lotto abbia profondità uguale alla profondità della sottozona Bv, ogni lotto abbia le dimensioni minime di mq 500.

I progetti unitari possono essere presentati dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, purché rappresentanti almeno i tre quarti della superficie dell'intero comparto.

Non è ammessa la individuazione di lotti tergalì rispetto a lotti lungo strada, che darebbero luogo a costruzioni prive di accesso diretto e di fronte su strada.

Tutte le nuove costruzioni, ad eccezione di eventuali volumi accessori, devono essere allineate lungo strada rispettando gli allineanti indicati in cartografia.

Eventuali volumetrie residue di minima entità potranno essere utilizzate per l'ampliamento dell'esistente, nel rispetto dell'art. 10 delle presenti norme.

#### **Sottozona Bvc**

Zone non edificate o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati collinari soggette a interventi edificatori di completamento a volumetria definita indicata in cartografia

Altezza massima ml. 7,00

RC max 40%

Distanza dai confini della zona Bvc, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade : ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti

Volume massimo : indicato in cartografia

In tali zone gli interventi possono essere unitari o realizzati per lotti, purché le divisioni fra i lotti siano regolari e perpendicolari alla viabilità principale, ogni lotto abbia accesso diretto da questa, ogni lotto abbia profondità uguale alla profondità della sottozona Bvc, ogni lotto abbia le dimensioni minime di mq 500.

I progetti unitari possono essere presentati dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, purché rappresentanti almeno i tre quarti della superficie dell'intera zona.

Non è ammessa la individuazione di lotti tergalii rispetto a lotti lungo strada, che darebbero luogo a costruzioni prive di accesso diretto e di fronte su strada.

Tutte le nuove costruzioni, ad eccezione di eventuali volumi accessori, devono essere allineate lungo strada rispettando gli allineanti indicati in cartografia.

Eventuali volumetrie residue di minima entità potranno essere utilizzate per l'ampliamento dell'esistente, nel rispetto dell'art. 10 delle presenti norme.

## **Art. 18 – Ambiti C - Zone da edificare con piani attuativi unitari in ambiti non urbanizzati di pianura e collinari**

Gli ambiti C comprendono le parti del territorio comunale inedificate soggette a piani attuativi unitari estesi alla dimensione del Comparto, situate in ambiti non urbanizzati di pianura e collinari.

I Piani Attuativi, estesi al Comparto, sono presentati dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, purché rappresentanti almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto.

Gli edifici storici eventualmente presenti all'interno degli ambiti C e le relative aree di pertinenza, costituenti Unità di spazio 1 e 2 del Piano Strutturale, sono soggetti alle relative Norme di cui all'art.10 ed alla relativa schedatura.

Eventuali edifici esistenti costituenti Unità di spazio 3 possono essere demoliti senza che ciò comporti aumento della volumetria massima ammissibile sul comparto; devono essere demolite le Unità di Spazio 3 che impediscano la realizzazione del comparto e delle aree pubbliche in esso previste dal Regolamento Urbanistico.

Negli ambiti C sono destinazioni d'uso prevalenti e compatibili: residenza; servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati da realizzarsi prevalentemente all'interno degli edifici residenziali; attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale ai sensi dell'art. 14 delle presenti Norme.

L'insediamento di destinazioni non residenziali in edifici nuovi ed esistenti, in misura superiore al 20% della superficie utile dell'edificio, è ammissibile purché sia effettuata una verifica estesa all'intera U.T.O.E. di riferimento che dimostri che la destinazione d'uso prevista non è già presente in misura superiore al 20% nella U.T.O.E. stessa.

Le proposte devono essere inoltre corredate da una relazione che documenti la esigenza di tali funzioni nell'intero territorio comunale ed i motivi che ne rendono utile e sostenibile l'insediamento.

I fabbricati accessori di altezza al colmo inferiore a ml. 3, 00 e di superficie coperta  $\leq$  35 mq possono derogare alle distanze minime dai confini, purché siano a distanza  $\geq$  10,00 ml. dai fabbricati principali esistenti nei lotti confinanti; nel caso di costruzione sul confine il confinante ha diritto di appoggio per la realizzazione di un fabbricato che rispetti le medesime caratteristiche.

Nel caso di edificazione successiva di edificio principale sul lotto confinante, tali fabbricati accessori costruiti in deroga non vengono computati al fine della verifica delle distanze.

Gli ambiti C sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

**Sottozona Cv**

Zone non edificate in ambiti non urbanizzati di pianura, soggette a interventi edificatori a volumetria definita indicata in cartografia estesi al comparto

Gli ambiti Cv si attuano mediante Piano Attuativo esteso all'intero Comparto individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.

Tali Piani devono prevedere la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e le urbanizzazioni secondarie previste dai Comparti individuati.

L'attuazione della sottozona Cv1 a Laura deve prevedere apposita convenzione, stipulata con la A.C., che preveda e regoli l'utilizzo delle aree a verde e parcheggio per fiere o mercati.

Le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti indicati in cartografia di Regolamento Urbanistico.

Altezza massima ml. 8,50

RC max 40%

Distanza dai confini della zona Cv, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade: ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti

Per tutti i fabbricati principali ed accessori: distanza minima di ml.10 dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti.

Volume massimo : indicato in cartografia.

**Sottozona Cvc**

Zone non edificate in ambiti urbanizzati collinari, soggette a interventi edificatori a volumetria definita indicata in cartografia estesi al comparto

Gli ambiti Cvc si attuano mediante Piano Attuativo esteso all'intero Comparto individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.

Tali Piani devono prevedere la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e le urbanizzazioni secondarie previste dai Comparti individuati.

Le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti indicati in cartografia di Regolamento Urbanistico

Altezza massima ml. 7,00

RC max 40%

Distanza dai confini della zona Cvc, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00

Distanza dalle strade: ml. 5,00 salvo allineamenti precostituiti.

Per tutti i fabbricati principali ed accessori: distanza minima di ml.10 dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti.

Volume massimo : indicato in cartografia

## **Art. 19 – Ambiti RU – Comparti soggetti sostituzione del tessuto attraverso Piani di Recupero Urbanistico**

Gli ambiti RU comprendono le parti del territorio comunale in cui la presenza di edifici, funzioni, annessi e superfetazioni comporta una situazione di degrado architettonico, urbanistico e funzionale per cui si rendono necessari interventi complessi di recupero urbanistico estesi a comparti organici di intervento, da attuarsi con Piano di Recupero.

Ogni ambito RU coincide con un comparto di intervento, a cui è assegnata una volumetria che può essere interamente sostitutiva della volumetria esistente, da demolire, o aggiuntiva alle volumetrie legittime esistenti: per ogni comparto RU è specificata la modalità di utilizzo della volumetria indicata e le norme di attuazione.

La volumetria assegnata, sostitutiva o aggiuntiva, può essere utilizzata esclusivamente attraverso la redazione di un Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del singolo comparto, nell'ambito di interventi estesi all'intero comparto che prevedano la riqualificazione complessiva degli edifici e delle aree scoperte.

La volumetria sostitutiva dell'esistente non è compresa nella volumetria massima ammissibile delle U.T.O.E. per la quantità pari al preesistente; è compresa la volumetria in ampliamento che comporta aumento del numero di unità abitative o funzionali.

All'interno dei Comparti RU in cui si prevede la sostituzione del tessuto edilizio esistente sono individuati gli interventi previsti per le singole parti, che devono essere rispettati nella stesura del Regolamento Urbanistico, le opere di urbanizzazione previste, gli edifici soggetti a demolizione.

I comparti RU sono da destinarsi prevalentemente a residenza, garage e accessori secondo le prescrizioni dei singoli comparti.

Nel volume destinato a residenza, in edifici nuovi e/o esistenti, è ammesso l'insediamento delle destinazioni non residenziali consentite dalla U.T.O.E. di appartenenza, in misura non superiore alla percentuale prevista dalla U.T.O.E. stessa.

L'insediamento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza in percentuale superiore a quanto previsto dalla U.T.O.E. di riferimento, se ammesso, è disciplinato per ogni singolo comparto.

Le proposte dovranno essere inoltre corredate da una relazione che documenti la esigenza di tali funzioni nell'intero territorio comunale ed i motivi che ne rendono utile e sostenibile l'insediamento. E' rimesso al potere discrezionale dell'Ente la valutazione di quanto prodotto e la concessione o meno di quanto richiesto.

In assenza di P. di R. sugli edifici a destinazione produttiva soggetti a demolizione dei Comparti RU 1 e RU 2 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia è ammessa esclusivamente se necessaria per il rispetto di norme di sicurezza o relative alle attività lavorative svolte.

Sugli altri edifici in assenza di P. di R. sono ammessi esclusivamente gli interventi ammessi sugli edifici esistenti di cui all'art.10 e dell'eventuale schedatura relativa.

Sulle aree scoperte sono ammessi interventi di manutenzione e riqualificazione dell'esistente.

I progetti unitari relativi ai Comparti RU possono essere presentati dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, purché rappresentanti almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto.

Per le procedure di attuazione e la verifica degli standard vedi anche art.9 e art.15.

Disciplina specifica degli ambiti RU:

## **RU 1 – Laura nord / via Provinciale**

### Interventi previsti

- sostituzione del tessuto edilizio esistente;
- demolizione totale dell'edificio a destinazione produttiva esistente sul lato est del comparto;
- realizzazione di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale allineato/i lungo strada sul lato ovest del comparto, orientato/i parallelamente alla strada, con tipologia tradizionale a villino o piccolo condominio;
- al piano terra sono ammessi usi non residenziali, compatibili con la residenza, consentiti dalla U.T.O.E. ;
- L'insediamento di destinazioni non residenziali in edifici nuovi ed esistenti, in misura superiore al 30% del volume complessivo del Comparto, è ammissibile purché sia effettuata una verifica estesa all'intera U.T.O.E. di riferimento che dimostri che la destinazione d'uso prevista non è già presente in misura superiore al 30% nella U.T.O.E. stessa; le proposte devono essere inoltre corredate da un quadro conoscitivo esteso all'intero territorio comunale riguardante gli usi che si intende insediare, le risorse necessarie, la sostenibilità dell'insediamento;
- deve essere realizzata la prosecuzione della viabilità esistente verso nord con piazzola per l'inversione di marcia, di uso pubblico;
- deve essere realizzato il parcheggio alberato ad est, di uso pubblico;
- Volumetria massima mc 2.100 interamente sostitutiva della volumetria esistente, anche se superiore;
- Altezza max ml. 8,50
- RC max 40%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà: ml. 5,00
- Distanza dalle strade : ml. 5,00

## **RU 2 – Laura / Piano della Tora**

### Interventi previsti

- sostituzione del tessuto edilizio esistente;
- demolizione totale dell'edificio a destinazione produttiva esistente sul lato est del comparto, lungo strada;
- realizzazione di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale nella zona individuata come soggetta ad edificazione, allineato con il lato est lungo strada, con tipologia tradizionale a ville, a corte, in linea etc.;
- al piano terra sono ammessi usi non residenziali, compatibili con la residenza, consentiti dalla U.T.O.E. ;
- L'insediamento di destinazioni non residenziali in edifici nuovi ed esistenti, in misura superiore al 30% del volume complessivo del Comparto, è ammissibile purché sia effettuata una verifica estesa all'intera U.T.O.E. di riferimento che dimostri che la destinazione d'uso prevista non è già presente in misura superiore al 30% nella U.T.O.E. stessa; le proposte devono essere inoltre corredate da un quadro conoscitivo esteso all'intero territorio comunale riguardante gli usi che si intende insediare, le risorse necessarie, la sostenibilità dell'insediamento;
- deve essere conservata la viabilità di attraversamento esistente connessa con la prosecuzione esistente in zona VR a ovest;

- deve essere realizzato il parcheggio alberato di uso pubblico;
- Volumetria massima mc 3.300 interamente sostitutiva della volumetria esistente, anche se superiore;
- Altezza max ml. 8,50
- RC max 40%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà e distanza dalle strade: ml. 5,00

### **RUC 3 – Greppioli nord-ovest**

#### Interventi previsti

- Riqualficazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualficazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art.12 negli annessi ristrutturati;
- Volumetria massima mc 800, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi alla realizzazione di uno o due nuovi edifici a destinazione residenziale ed accessori e/o in ampliamento agli edifici esistenti se ammesso dalle norme dei singoli edifici;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E., in sostituzione dell'uso residenziale;
- La restante volumetria esistente o ristrutturata deve conservare la destinazione d'uso in atto;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza max ml. 7,00 per gli edifici residenziali; ml 3,00 per gli annessi e volumi accessori;
- RC max 30%
- Distanza dai confini di zona, anche se il confine insiste su uguale proprietà e distanza dalle strade: ml. 5,00

### **RUC 4 - Greppioli nord-est**

#### Interventi previsti:

- Riqualficazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualficazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art.12 negli annessi ristrutturati;

- Volumetria massima mc 800, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi alla realizzazione di uno o due nuovi edifici a destinazione residenziale ed accessori e/o in ampliamento agli edifici esistenti se ammesso dalle norme dei singoli edifici;
- La restante volumetria esistente o ristrutturata deve conservare la destinazione d'uso in atto;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E. , in sostituzione dell'uso residenziale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza max ml. 7,00 per gli edifici residenziali; ml 3,00 per gli annessi e volumi accessori;
- RC max 30%
- Distanza dai confini di zona, anche se il confine insiste su uguale proprietà e distanza dalle strade: ml. 5,00

<b>RUC 5 - La Casa ovest</b>
------------------------------

Interventi previsti

- Riqualficazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualficazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Volumetria massima mc 800, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi alla realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale ed accessori, e/o in ampliamento agli edifici esistenti se ammesso dalle norme dei singoli edifici;
- Non è ammessa la realizzazione di annessi separati dagli edifici principali, anche se destinati alla realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art.12; i posti auto devono essere ricavati all'interno degli edifici esistenti o nell'ampliamento;
- La restante volumetria esistente o ristrutturata deve conservare la destinazione d'uso in atto;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E. , in sostituzione dell'uso residenziale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza max ml. 7,00;
- RC max 30%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà e distanza dalle strade: ml. 5,00

## **RUC 6 - La Casa est**

### Interventi previsti

- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art.12 negli annessi ristrutturati;
- Volumetria massima mc 700, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi alla realizzazione di uno o due nuovi edifici a destinazione residenziale ed accessori e/o in ampliamento agli edifici esistenti se ammesso dalle norme dei singoli edifici;
- La restante volumetria esistente o ristrutturata deve conservare la destinazione d'uso in atto;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E. , in sostituzione dell'uso residenziale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza max ml. 7,00 per gli edifici residenziali; ml 3,00 per gli annessi e volumi accessori;
- RC max 30%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00

## **RUC 7 - La Casa sud**

### Interventi previsti

- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione e accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Volumetria massima mc 300, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima;
- La volumetria esistente legittima e la volumetria aggiuntiva devono essere utilizzate per la realizzazione di un edificio residenziale di volume max 600 mc e di un unico annesso a destinazione garage ed accessori;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E. , in sostituzione dell'uso residenziale;
- Realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art.12;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;

- Altezza max ml. 7,00 per gli edifici residenziali; ml 3,00 per gli annessi e volumi accessori;
- RC max 30%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00

#### **RUC 8 - Collealberti sud**

##### Interventi previsti

- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Volumetria massima mc 300, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi all'ampliamento degli edifici esistenti, secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E. , in sostituzione dell'uso residenziale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza max: ml. 7,00 per gli edifici principali; ml. 3,00 per gli accessori; l'altezza degli edifici esistenti per gli ampliamenti;
- RC max 30%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00

#### **RUC 9 - Vicchio**

##### Interventi previsti:

- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Realizzazione dei posti auto minimi coperti prescritti dall'art.12 negli annessi ristrutturati;
- Per ogni unità immobiliare deve essere se possibile garantito un ulteriore volume accessorio, ad uso diverso dai garage, di superficie min. 25 mq e h max 3,00 ml., da realizzarsi utilizzando gli annessi esistenti, anche accorpato ai garage o agli edifici esistenti;
- L'eventuale volume accessorio residuo può essere destinato a residenza e usi consentiti anche attraverso l'ampliamento dell'esistente;
- I nuovi edifici previsti ad est dell'edificio principale esistente devono osservare l'allineamento indicato in cartografia e dar luogo ad un nucleo organico;

- Volumetria massima mc 1.100, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi alla realizzazione di uno o due nuovi edifici di tipologia residenziale e/o all'ampliamento degli edifici legittimi esistenti, secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica;
- È ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E. , in sostituzione dell'uso residenziale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30 % della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza max: ml. 7,00 per gli edifici principali; ml. 3,00 per gli accessori; l'altezza degli edifici esistenti per gli ampliamenti;
- RC max 30%
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00.

#### **RUC 10 - Greppioli sud**

##### Interventi previsti:

- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- E' ammesso un incremento volumetrico massimo di mc 300, aggiuntiva alla volumetria esistente legittima, da destinarsi all'ampliamento degli edifici esistenti e/o alla realizzazione di edifici ad uso accessorio nel resede;
- L'eventuale ampliamento dell'edificio esistente deve essere realizzato sul retro, secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica con l'esistente;
- Eventuali fabbricati accessori devono essere realizzati nelle forme e materiali tipici dell'architettura rurale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- Altezza max: ml. 3,00 per gli accessori; l'altezza degli edifici esistenti per gli ampliamenti;
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00.

#### **RUC 11 - Case Bottre**

##### Interventi previsti:

- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni attraverso la demolizione di tutti gli annessi esistenti, recenti, privi di qualsiasi valore e degradanti, e la ricostruzione di un unico annesso ad uso garage-magazzino di volume max. mc. 400 (compresi i volumi demoliti);
- Riqualificazione dell'edificio esistente attraverso l'eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- Riqualificazione delle aree libere;

- Gli interventi di cui ai punti precedenti devono essere realizzati in unica soluzione e contestualmente;
- Il nuovo fabbricato, di h max ml. 4,00, dovrà essere realizzato secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica con l'esistente e rispettandone gli allineamenti, nelle forme dell'architettura tradizionale rurale, e costituire elemento di riqualificazione anche per l'edificio principale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, agricolo; ne è vietata la pavimentazione e l'asfaltatura.
- Distanza dai confini, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00.

### **RUc 12 - Biancanelle**

#### Interventi previsti:

- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere attraverso la demolizione di tutti gli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti;
- Realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale di volumetria massima mc 1.300, (comprese le volumetrie esistenti da sostituire), h max ml. 7,00; è ammessa la realizzazione di due fabbricati in lotti distinti;
- Il nuovo fabbricato deve essere realizzato nell'area a ciò destinata in cartografia, e deve rispettare le prescrizioni di cui all'art.28 punto 8 delle presenti norme: "Norme generali per la nuova edificazione in zona agricola";
- Il nuovo fabbricato deve essere progettato ponendo particolare attenzione alla conservazione dell'uliveto esistente;
- Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente ad uliveto;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno ai fabbricati; è vietata la pavimentazione e l'asfaltatura delle aree libere; le strade di accesso devono essere sterrate o inghiaiate;
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: ml. 5,00; è ammessa la costruzione sul confine fra l'ambito destinato a nuova edificazione e l'area da mantenere libera, interni al Comparto RU.

#### **Art. 20 – Ambiti destinati a Verde Pubblico VP ed a verde alberato**

Gli ambiti destinati a Verde Pubblico "VP" costituiscono nuclei di verde di quartiere destinati alla sosta, alla ricreazione, al passeggio, ad uso prevalente di bambini, giovani e anziani.

Tali zone non possono essere destinate a parcheggio, in tutto o in parte, ed in esse deve essere prevalente la sistemazione a verde, la superficie a prato, la conservazione delle alberature esistenti, la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Tali ambiti soddisfano gli Standard ai sensi del D.M. 1444/68.

Possono essere attrezzate con arredi, giochi, o progettate come piccole piazze di quartiere; ogni arredo previsto deve essere improntato ad estrema semplicità ed adeguato al contesto urbano ed ambientale.

Tali ambiti devono essere preclusi ai mezzi motorizzati e di norma al passeggio dei cani.

Possono essere collocati chioschi temporanei ad uso commerciale e ricreativo, purché realizzati in legno o ferro, in forme tradizionali.

Nelle aree a verde alberato indicate con apposita simbologia devono essere messe a dimora essenze arboree ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, con apposita e congrua aiuola alla base.

#### Procedure di intervento

Progetto Comunale Esecutivo; Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa pubblica o privata.

### **Art. 21 – Ambiti destinati a Parcheggio P e Parcheggio alberato Pa**

Gli ambiti destinati a Parcheggio “P” devono essere adeguatamente progettati per garantire il maggior numero di posti auto ed un aspetto adeguato al contesto ambientale in cui l’area è inserita.

Devono essere sempre previsti adeguati arredi verdi.

Per gli ambiti classificati Parcheggio alberato “Pa” è prescritta inoltre la piantumazione di una alberatura ad alto fusto ogni 4 posti auto a veloce accrescimento e con adeguata aiuola verde alla base.

Per tutte le aree a parcheggio è prescritta una superficie permeabile e drenante pari almeno al 30% della superficie totale.

#### Procedure di intervento

Progetto Comunale Esecutivo; Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa pubblica o privata.

### **Art. 22 – Ambiti destinati ad attrezzature, servizi ed impianti, verde e parco di interesse generale e di uso pubblico**

Gli ambiti “F” comprendono le parti di territorio di uso pubblico, destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, da attuarsi con interventi di iniziativa prevalentemente pubblica.

In tutti gli ambiti “F” la tipologia degli edifici, la sistemazione delle aree libere e dei parcheggi deve essere adeguata al contesto in cui sono collocati; nel territorio rurale deve essere prevalente la sistemazione a verde.

Devono inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni del P.S. relative alle Unità di paesaggio ed alle Invarianti Strutturali eventualmente presenti.

Tutte le attrezzature ed impianti devono rispettare le normative e le leggi vigenti relative agli usi insediati.

#### Prescrizioni comuni

Distanza dai confini di zona e dalle strade per nuovi edifici ed ampliamenti: ml. 5,00.

I nuovi edifici dovranno rispettare le altezze massime degli edifici esistenti nella zona, o gli indici delle zone residenziali limitrofe; sono ammesse altezze superiori solo se dettate da imprescindibili esigenze funzionali o di sicurezza.

In caso di mancanza di riferimenti le altezze massime sono le seguenti:

- ml. 8,50 nella UTOE 1 Laura;
- ml. 7,00 nel restante territorio.

In tutte le zone devono essere realizzate adeguate aree di parcheggio.

#### Procedure di intervento comuni

Progetto Comunale Esecutivo; Piani Attuativi Convenzionati di iniziativa pubblica o privata; Interventi diretti di iniziativa privata solo se conformi a progetti preliminari unitari con indicazioni planivolumetriche soggetti a parere preventivo dell'Ente.

Essi sono così classificati:

#### **Fpar – Aree destinate a Parco pubblico**

Ambiti da destinare alla fruizione pubblica, in ambiente da conservare prevalentemente allo stato naturale ed in cui deve essere conservata e protetta la flora e la fauna esistente.

Nei casi in cui la sistemazione a verde sia preesistente essa deve essere conservata, valorizzata, ripristinata; per gli ambiti di parco da realizzare devono essere previste sistemazioni di tipo naturalistico, a prevalenza di prato, verde arbustivo ed alberato.

E' ammessa la realizzazione di modeste attrezzature ed arredi per la sosta e la ricreazione, la realizzazione di percorsi con fondo sterrato o similari comprese le piste ciclabili.

Eventuali zone a parcheggio non previste dal Regolamento Urbanistico possono essere realizzate in prossimità degli ingressi, prive di arredi e con fondo sterrato; possono essere realizzati chioschi in legno lungo i percorsi od in prossimità degli ingressi.

#### **Fsp – Verde pubblico, impianti sportivi coperti e scoperti ed aree per manifestazioni**

Ambiti da destinare alla fruizione pubblica, in cui le sistemazioni a verde, giardino e parco, che devono comunque essere prevalenti e connotare l'intera zona, possono essere integrate con l'inserimento sia di impianti sportivi coperti e scoperti destinati allo svolgimento di attività specifiche, compresi edifici per spogliatoi, gradinate etc..., sia per attività di manifestazioni pubbliche compreso la realizzazione di strutture sia temporanee che permanenti nei limiti degli indici consentiti a servizio dell'attività di manifestazione pubbliche o private.

#### Prescrizioni comuni

Per gli edifici e gli impianti coperti la distanza dai confini di zona e dalle strade è di ml. 5,00. Le dimensioni degli impianti sono quelle specifiche per lo svolgimento degli sport previsti; deve essere comunque prevista una superficie a verde e/o permeabile pari al 30% del totale.

Tutta la zona deve essere arredata con idonee alberature e specie arbustive

Per le strutture adibite ad attività di manifestazioni si temporanee che permanenti, devono rispettare i seguenti indici:

- Superficie coperta (S.c.) mq. 1.000;
- Altezza massima (H max ) ml. 8,50;
- Distanza confini (D.c.) ml. 5,00;
- Distanza strade (D.s.) ml. 5,00;
- Indice di permeabilità (I.p.) 30% dell'area delimitata dall'intervento;
- Tutta la zona deve essere arredata con idonee alberature e specie arbustive

### Procedure d'intervento

Progetto Comunale Esecutivo; Interventi diretti di iniziativa pubblica o privata con indicazioni planivolumetriche nel rispetto degli indici soggetti a rilascio di Nulla-Osta da parte dell'Ente.

## **Fsa – Attrezzature sanitarie ed assistenziali e servizi connessi**

### Destinazioni d'uso

L'area è destinata alla realizzazione di un complesso di attrezzature per attività di servizi sanitari ed assistenziali del tipo ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione; sono inoltre ammessi servizi ricettivi e di ristoro e parco attrezzato connessi alle sopradette strutture.

Trattasi di opere di interesse generale da realizzarsi da parte di soggetti pubblici e/o privati tramite apposite Convenzioni.

Sono ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate al tempo libero, alle attività culturali, allo sport.

Nell'area devono essere previste aree a parcheggio alberato, pari ad almeno i minimi di legge e comunque commisurate alle funzioni da svolgere.

### Procedure di intervento

Progetti attuativi di iniziativa pubblica; Concessione Edilizia Convenzionata, estesi a tutto l'ambito, agli edifici ed alle aree scoperte.

Tramite apposite Convenzioni la struttura può chiedere di usufruire di servizi forniti dalle attrezzature ricettive e di ristoro dell'ambito G2 adiacente.

### Interventi previsti

Nell'area destinata alla residenza sanitaria assistita può essere realizzato un unico edificio al cui interno devono essere collocate tutte le funzioni necessarie, fra cui max 25 camere di degenza.

Nel parco circostante, oltre ai parcheggi separati dalla viabilità pedonale interna con piantumazioni, sono ammessi arredi, padiglioni o gazebo e pensiline coperti per l'uso specifico dell'utenza assistita.

Distanza dai confini di zona e dalle strade ml. 5,00;

Distanza dalle pareti finestrate dei singoli immobili ml. 10,00;

Rcmax= 30%;

Altezza massima ml.8,50

## **Fm – Sede della Misericordia**

### Destinazioni d'uso

Servizi e attrezzature sanitari, sociali ed assistenziali

### Interventi previsti

Conferma ed ampliamento delle destinazioni d'uso esistenti e previste all'interno di un progetto complessivo nel rispetto dei seguenti parametri:

Distanza dai confini di zona e dalle strade ml. 5,00 per gli edifici principali, ml 3 per gli edifici accessori, garage, magazzini etc.

H max = edificio esistente purché non superiore a ml. 7,00 e l'ampliamento sia adeguatamente inserito nell'esistente;

RC max 30%

### Procedure di intervento

Progetti attuativi di iniziativa pubblica; Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l'ambito, agli edifici ed alle aree scoperte.

#### **Fsc - Fatt – Fci - Fim – Attrezzature e servizi pubblici**

Ambiti destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, esistenti e di progetto.

All'interno di tali zone la Amministrazione Comunale potrà definire attrezzature diverse da quelle indicate in Regolamento Urbanistico, purché pubbliche o di uso pubblico.

Sono individuate le seguenti sottozone:

**Fsc** : scuole pubbliche di ogni ordine e grado;

**Fatt** : attrezzature e servizi di interesse generale quali: uffici e sedi di amministrazioni, attrezzature e servizi culturali, religiosi, assistenziali, sociali etc. ;

**Fci** : cimiteri;

**Fri** : impianto di recupero rifiuti ingombranti.

#### **Fim – Impianti pubblici**

Ambiti destinati ad impianti pubblici, esistenti e di progetto, fra cui:

acquedotto, depuratore, impianti telefonici, centrali di produzione e distribuzione energia, casa cantoniera etc.

Per la installazione di impianti fissi di telecomunicazione e radiotelevisivi vigono le seguenti norme:

“L'installazione e la modifica di impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi disciplinati dal DM 381/1998, operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz con potenza massima irradiata superiore a 5W il cui corrispondente EIRP, così come definito all'art.3 della L.R.T. 54/2000, sia superiore a 100 W, è soggetta ad autorizzazione comunale e/o alle procedure previste dalle leggi vigenti.

All'interno delle aree sensibili di tipo b), individuate dal Comune, il livello del campo elettrico generato da impianti fissi per telefonia cellulare non dovrà superare il valore di 0,5 V/m salvo valori più restrittivi stabiliti da leggi e norme sovracomunali.

All'interno delle aree sensibili di tipo a), così come individuate di seguito, l'installazione di impianti dovrà essere armonizzata con l'ambiente in cui verranno posizionati evitando in modo assoluto installazioni di impianti che costituiscano impatto di tipo visivo, e/o disomogeneità dal contesto in cui si andranno ad installare”.

All'esterno delle aree sensibili, ed in corrispondenza di qualsiasi edificio presente sul territorio comunale il livello massimo ammesso del campo elettrico generato da impianti fissi per telefonia cellulare non dovrà superare il valore di 6,0 V/m.

L'ente gestore il servizio di telefonia cellulare, dovrà sostenere ogni onere relativo alla verifica periodica dei valori di emissione che il Comune vorrà effettuare, fornendo eventualmente altresì anche la strumentazione necessaria.

L'installazione degli impianti dovrà avvenire in modo tale da evitare qualsiasi tipo di impatto visivo ed ambientale, adeguandosi alle eventuali prescrizioni di carattere architettonico, ambientale dettate dal Comune e cercando di privilegiare l'installazione degli impianti in aree già coperte da servizi di erogazione di energia elettrica e di telefonia fissa e che pertanto non richiedano l'installazione di linee aree di alcun genere.

Di assoggettare l'installazione, l'esercizio, la manutenzione, il controllo e le sanzioni relative agli impianti di cui al primo comma alla disciplina dettata dal D.M. 381/1998, dalla L. 36/2000, dalla L.R.T. 54/2000 e da ogni altra disposizione presente e futura relativa agli impianti fissi di Telecomunicazione e Radiotelevisione.”

Le aree sensibili individuate nel Comune di Lorenzana sono di due tipi:

- a) aree di interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale, nelle quali devono essere evitati impatti di tipo visivo degli impianti;
- b) aree comprese nel perimetro di 50 metri di distanza da asili, scuole, ospedali case di cura, aree verdi attrezzate, aree destinate all'infanzia, aree di particolare densità abitativa.

Fra le *aree sensibili* di tipo a) sono compresi tutti quei beni e risorse che il Piano Strutturale individua come Invarianti Strutturali di valore paesaggistico-ambientale e/o storico-artistico-testimoniale (aree soggette a vincolo idro-geologico, zone boscate, oliveti e vigneti di antico impianto, vegetazione di ripa e di golena, viabilità storica, edifici ed altri manufatti storici, Unità di spazio 1 etc.).

Fra le *aree sensibili* di tipo b) sono comprese quelle interne al perimetro di 50 metri di distanza dalla scuola materna e dalla scuola elementare di Lorenzana, nonché entro i 50 metri di distanza dal confine della zona Fsa destinata a residenza sanitaria assistita: tali perimetri sono individuati nella tavola di Regolamento Urbanistico in scala 1:2.000.

## **Art. 23 – Ambiti privati destinati ad attrezzature, servizi e verde di interesse generale e di uso pubblico**

Gli ambiti “G” comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, a carattere privato ma di uso pubblico, da attuarsi con interventi di iniziativa prevalentemente privata convenzionati.

Esse sono individuate singolarmente con un numero di identificazione che corrisponde ad una specifica normativa e destinazione d’uso.

La destinazione d’uso indicata per ogni ambito G non può essere modificata.

In tutti gli ambiti “G” la tipologia degli edifici, la sistemazione delle aree libere e dei parcheggi deve essere adeguata al contesto in cui sono collocati; devono inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni del PS relative alle Unità di paesaggio ed alle Invarianti Strutturali eventualmente presenti nonché le norme per il patrimonio edilizio esistente di cui all’art. 10 delle presenti norme.

Tutti gli interventi previsti devono essere finalizzati alla riqualificazione degli interi ambiti ed al superamento delle condizioni di degrado in atto.

Per situazioni di particolare complessità la A.C. può prescrivere la redazione obbligatoria di un piano attuativo o di un progetto preliminare d’insieme.

Tutte le attrezzature ed impianti devono rispettare le normative e le leggi vigenti relative agli usi insediati; deve essere garantito l’uso pubblico o di interesse pubblico di tutte le funzioni insediate attraverso apposite Convenzioni.

### Prescrizioni comuni

Distanza dai confini di zona e dalle strade per nuovi edifici ed ampliamenti: ml. 5,00.

Altezza massima per gli ampliamenti degli edifici esistenti e gli eventuali nuovi edifici = altezze massime degli edifici esistenti, e comunque non superiori alle seguenti altezze massime:

- ml. 8,50 nella UTOE 1 Laura;
- ml. 7,00 nel restante territorio.

Sono ammesse altezze superiori solo per impianti tecnologici o simili, se dettate da imprescindibili esigenze funzionali o di sicurezza.

In tutte le zone devono essere realizzate aree di parcheggio alberato adeguate alle funzioni insediate, nel rispetto delle leggi vigenti.

Sono individuate le seguenti sottozone:

### **G1 – Attrezzature ricettive e di ristoro**

#### Destinazioni d’uso

Attrezzatura esistente ad uso bar-ristorante, verde attrezzato e parcheggio.

#### Interventi previsti

Conferma ed ampliamento delle destinazioni d’uso in atto; riqualificazione degli edifici esistenti e delle aree libere; eliminazione di annessi e superfetazioni incongrui; dotazione di parcheggi.

#### Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l’ambito che comprenda anche gli interventi sugli edifici esistenti, la sistemazione delle aree libere, la demolizione degli elementi incongrui, la realizzazione di adeguati parcheggi alberati, la riqualificazione dell’intero ambito.

Nelle aree libere, che devono essere a prevalente sistemazione a verde, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e di arredi.

Nell'ambito di tale intervento è ammessa la chiusura con strutture leggere (infissi in legno, ferro, vetro) delle strutture esistenti legittime, senza aumento del numero di piani, da destinarsi esclusivamente a sala ristorante, purché l'intervento si complessivamente migliorativo dell'esistente e correttamente inserito nel contesto.

In mancanza dell'intervento di riqualificazione complessiva suddetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria dell'esistente.

## **G2 – Attrezzature ricettive e di ristoro convenzionate**

### Destinazioni d'uso

L'area è destinata alla realizzazione di attrezzature ricettive e di ristoro e parco attrezzato.

Le attrezzature previste possono essere connesse alle strutture sanitarie e assistenziali previste nell'area adiacente.

Il legame tra le due strutture può essere garantito anche dal collegamento fisico. La contiguità assume, infatti, una valenza prettamente terapeutica per il tipo di malattia cui è rivolta la struttura d'accoglienza.

Nell'area devono essere previste aree a parcheggio alberato, pari ad almeno i minimi di legge e comunque commisurate alle funzioni da svolgere.

Nelle aree libere, da sistemare prevalentemente a verde ed a parco, sono ammesse strutture complementari non coperte destinate al tempo libero, alle attività culturali, allo sport.

### Interventi previsti

Nell'area può essere realizzato un unico edificio, od anche un complesso di edifici, purché costituiscano un insieme organico con le caratteristiche tipo-morfologiche dei nuclei rurali, con le seguenti destinazioni d'uso:

- bar ristorante,
- foresteria per un massimo di 15 posti letto e servizi da collocare al piano primo;
- cucina e produzione di pasti per la residenza assistita adiacente.

Distanza dai confini di zona e dalle strade ml.5,00;

Distanza dalle pareti finestrate dei singoli immobili ml.10,00;

Rcmax= 30%;

Altezza massima ml.8,50

### Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l'ambito, agli edifici ed alle aree scoperte, che comprenda la previsione delle aree di parcheggio necessarie e la sistemazione del verde e del parco.

## **G3 – Farmacia**

### Destinazioni d'uso

Farmacia, commercio e servizi connessi, altre attrezzature sanitarie. Residenza del titolare.

### Interventi previsti

Conferma ed ampliamento delle destinazioni d'uso non residenziali previste all'interno di un progetto complessivo nel rispetto dei seguenti parametri:

Distanza dai confini di zona e dalle strade ml. 5,00.

H max = edificio esistente, purché l'ampliamento sia adeguatamente inserito nell'esistente;

RC max 30%

E' ammesso l'ampliamento una-tantum della unità residenziale esistente fino ad un massimo di 20 mq di superficie utile. Non è ammesso l'aumento del numero di unità immobiliari ad uso residenziale.

Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l'ambito, agli edifici ed alle aree scoperte.

**G4 – Impianti per la distribuzione di carburanti**

Destinazioni d'uso

Stazione di servizio carburanti e servizi vari annessi, in conformità alle leggi vigenti. Parcheggio e spazi per la sosta dei campers. Commercio di accessori per autoveicoli; locali di ristoro; servizi igienici, altri servizi connessi.

Interventi previsti

Conferma ed ampliamento delle destinazioni d'uso previste.

RC max 15% escluse tettoie e pensiline

H max pensiline ml. 5,00

H max altri manufatti ml. 3,50

Una superficie minima pari al 25% del totale deve avere superficie permeabile, di cui almeno la metà sistemata a verde alberato.

Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l'ambito, agli edifici ed alle aree scoperte.

**G5 – Area di sosta e ristoro S.P. Cucigliana - Lorenzana**

Destinazioni d'uso

Area di sosta e ristoro. E' ammessa la realizzazione di un modesto chiosco, in sostituzione delle strutture esistenti, correttamente inserito nell'ambiente, da destinare a commercio di cibi e bevande, servizi igienici, altri servizi connessi. Non è ammesso alcun uso di tipo residenziale, artigianale o produttivo, né usi commerciali diversi. Le aree libere devono essere sistemate a verde e parcheggio conservando ed incrementando le alberature esistenti. Non è ammessa la pavimentazione o l'asfaltatura delle aree scoperte. E'ammessa la collocazione di arredi e attrezzature ricreative.

Dei volumi legittimi esistenti, se non sostituiti dal nuovo chiosco, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Prescrizioni

Superficie coperta massima del nuovo chiosco mq 60 - H max ml. 3,00

Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l'ambito, agli edifici ed alle aree scoperte, che comprenda la sostituzione e la eliminazione dell'esistente precario e degradato, il riordino e la riqualificazione dei manufatti e delle aree scoperte.

**G6 – Area per campeggio**

Destinazioni d'uso

E' ammessa la realizzazione di un'area di campeggio per ospiti dotati di tenda o di mezzo proprio (roulotte, camper) che non necessiti di trasporto eccezionale.

L'area deve essere realizzata nel rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali in materia.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di un modesto edificio per i servizi igienici di altezza max ml. 3,00, da realizzarsi nelle forme e materiali tipici dell'architettura rurale, di superficie coperta max mq 50,00.

Altri servizi ed attrezzature necessari ed ammessi dalla L.R. devono essere realizzati negli edifici esistenti, che devono essere oggetto di recupero e riqualificazione nel rispetto delle norme per gli edifici storici e degli interventi previsti dalla Schedatura.

Negli edifici esistenti possono inoltre essere realizzate le residenze dei proprietari e degli addetti in numero massimo pari al numero di unità immobiliari residenziali esistenti; è ammessa inoltre la realizzazione di un numero max. di 6 camere doppie per ospiti esterni con annessi servizi.

La struttura deve essere correttamente inserita nell'ambiente.

L'area deve essere sistemata prevalentemente a verde e parcheggi conservando ed incrementando le alberature esistenti, che non possono essere abbattute.

Non è ammessa la pavimentazione o l'asfaltatura della viabilità né delle aree scoperte.

E'ammessa la collocazione di arredi e attrezzature ricreative in legno.

Non è ammessa la realizzazione di strutture precarie quali tettoie, baracche etc.

L'attrezzatura deve essere dotata di sistema di depurazione autonomo.

#### Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata, Piano di Recupero estesi a tutto l'ambito.

### **G7 – Bar- ristoro in zona produttiva Pian di Laura**

#### Destinazioni d'uso

Area di sosta e ristoro. E' ammessa la realizzazione di un modesto chiosco, correttamente inserito nell'ambiente, da destinare a commercio di cibi e bevande, servizi igienici, altri servizi connessi.

Non è ammesso alcun uso di tipo residenziale, artigianale o produttivo, né usi commerciali diversi da quelli previsti.

Le aree libere devono essere sistemate a verde e parcheggio conservando ed incrementando le alberature esistenti. Non è ammessa la pavimentazione o l'asfaltatura delle aree scoperte. E'ammessa la collocazione di arredi e attrezzature ricreative.

#### Prescrizioni

Rc max 40%

H max ml. 3,50

Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00

Lungo la viabilità deve essere realizzata una fascia alberata in continuità con le zone a nord ed a sud.

#### Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutto l'ambito.

### **G8 – Centro ippico sportivo in localita' Vallitri**

#### Destinazioni d'uso

Centro ippico per il salto ad ostacoli che si svilupperà su una superficie complessiva pari a circa 128.600 mq catastali; si tratta di un'area soggetta a particolare normativa, in cui sono ammissibili attività sportive di equitazione e di fruizione per il tempo libero, compatibili con la naturalità dei luoghi; in particolare si ammette anche la realizzazione di una piscina, e di spazi attrezzati all'aperto per i fruitori delle manifestazioni. Ammissibilità di volumi per servizi e per box cavalli.

## Prescrizioni

Il centro ippico si sviluppa nello stretto fondovalle, con i campi per l'allenamento ed il salto ad ostacoli, mentre nelle prime pendici collinari del versante occidentale sono localizzabili le volumetrie necessarie per il ricovero dei cavalli e per i servizi ai visitatori e agli sportivi.

Si tratta di opere edilizie che dovranno integrarsi in perfetta armonia con il contesto agricolo e con la morfologia dei luoghi. Nel dettaglio le strutture edilizie necessarie e di supporto per lo svolgimento delle attività ippiche sono le seguenti:

- edificio adibito a servizi per gli sportivi da realizzarsi ad unico piano fuori terra con funzione di Club house, uffici, magazzino, sale ritrovo e bar, oltre ai servizi igienici; complessivamente per una volumetria di 500 mc.;
- connessa con l'edificio per servizi, ammissibilità di realizzazione di una piscina, opportunamente integrata e minimizzata secondo tipologie congrue con il contesto naturale circostante, con un dimensionamento max di 150 mq di vasca escluso eventuali vani tecnici e vasche di compensazione.
- realizzazione di box per cavalli in numero adeguato alle necessità di fabbisogno, con un dimensionamento massimo di 1300 mc in cui comprendere anche tettoie per fienili, integrate nei corpi di fabbrica e spazi per sellerie. L'altezza media dell'edificio dovrà essere inferiore a 2,70 ml.;

Oltre agli edifici di servizio sono necessarie le seguenti attrezzature realizzate con semplici modellamenti di terreno, sistemazione dei fondi, pavimentazioni:

- gradonate da adibire a tribune, realizzate con rimodellamento dei ciglioni esistenti a contenimento dei salti di quota delle prime pendici collinari, sul versante est; dovranno essere realizzate in corrispondenza dei tre campi di cui quello centrale per le gare e quelli alle estremità per allenamento;
- un campo ad ostacoli adeguato a percorsi agonistici da 9 a 15 ostacoli; il campo sarà collocato nella parte centrale del fondovalle sfruttando al meglio le dimensioni trasversali di esso; per il fondo del campo sarà utilizzato il terreno sabbioso del sito opportunamente ripulito e trattato;
- due campi per allenamento posti agli estremi del campo di gara, il cui fondo sarà realizzato con terreno del sito opportunamente ripulito e trattato.

Il nuovo edificato relativo alla volumetria di servizio agli sportivi e i box per cavalli, dovrà essere realizzata in muratura con massimo un piano fuori terra; l'assetto compositivo dovrà essere fortemente integrato con la morfologia del terreno, utilizzando un linguaggio architettonico organico, uso di materiali naturali con possibilità di strutture in muratura e uso di tamponamenti in legno; le colorazioni dovranno essere adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico; si dovrà inoltre fare uso di alberature e formazioni arbustive autoctone adeguate al contesto di fondovalle e pedecollinare. Dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto isolate esistenti.

Dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terreno e per la realizzazione delle tribune gradonate si dovranno sfruttare i ciglioni esistenti con rimodellamento, inerbimento e realizzazione di sedute in legno.

Per la realizzazione della piscina dovranno essere adottate le seguenti tecniche di mitigazione ed inserimento: tipologia in muratura tradizionale con vasca gettata e non prefabbricata, rivestimento con materiali lapidei o ceramici nella gamma cromatica delle terre, ammissibilità di pavimentazioni al contorno con materiali naturali integrati con le sistemazioni a verde.

Sono ammissibili pavimentazioni per i percorsi di distribuzione con uso di materiali naturali, permeabili, come pietrischi opportunamente stabilizzati, o uso di pietra posata a secco per pavimentazioni al contorno degli edifici.

Dovranno essere mantenute opportune distanze dalle aree boscate onde prevenire i rischi da incendio e dovranno essere adottate tutti gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio; in tal senso dovranno essere effettuate tutte le periodiche operazioni di ripulitura del sottobosco, diradamento del soprasuolo e spalcamento delle conifere, secondo la normativa regionale in materia (legge forestale 39/2000 e successivo regolamento di attuazione); sono inoltre presenti due invasi in corrispondenza del fondovalle sempre costantemente addotti dalla sorgente di Vallitri che costituiscono una fondamentale risorsa per il servizio antincendio.

#### Procedure di intervento

Piano attuativo ai sensi della L.R. 1/2005 art., esteso a tutto l'ambito, per la definizione di dettaglio dell'assetto della viabilità in ingresso e in uscita ed i relativi interventi di adeguamento; convenzionamento con l'Amministrazione comunale per le opere per il mantenimento della viabilità sul territorio di Lorenzana, con finalità pubblica, oltre ad eventuali usi ricreativi da convenzionare nell'uso pubblico, verde, percorsi storici di interesse pubblico.

## **Art. 24 – Zone di rispetto e di vincolo inaedificandi**

Le zone di rispetto sono le aree inedificabili in cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia delle attività e/o delle caratteristiche ambientali delle aree stesse o delle aree adiacenti.

Il vincolo può derivare dallo stesso PRG o da leggi locali o nazionali.

Le aree vincolate a seguito di norme nazionali e/o regionali sono automaticamente soggette a variazioni di area e di norma conseguenti a sopravvenute modifiche delle stesse leggi, se più restrittive.

Le zone di rispetto e vincolo comprendono:

- **VR - zone di verde privato e di rispetto:** aree inedificabili in prossimità ed a salvaguardia dei centri storici e delle aree urbanizzate. In esse è ammessa l'attività agricola e l'uso a giardino e parco. E' ammessa la collocazione di modeste attrezzature sportive scoperte e di arredi da giardino. Eventuali edifici esistenti, purché legittimi, possono essere ristrutturati nel rispetto dell'art. 10; la viabilità esistente deve essere conservata;
- **zona di ritrovamenti archeologici in località Poggio Vitale :** zona individuata dalla Provincia di Pisa per il ritrovamento di crateri a colonnetta; è inedificabile e soggetta alle attività ammesse dalle autorità competenti;
- **area di ex-discarica “La Botra” in località Case Bottre - Quercesecca:** sito con necessità di ripristino ambientale L.R. 25/98 art.9 : l'area è soggetta agli interventi definiti dalla stessa Legge. Ogni intervento, utilizzazione o eventuale destinazione urbanistica è subordinato alla avvenuta bonifica dell'area, ai sensi della Legge citata
- **giardini e parchi storici e monumentali:** costituiscono Invarianti Strutturali come individuati dal Piano Strutturale; sono inedificabili e soggetti ad interventi di restauro;
- **zone di rispetto cimiteriale:** aree inedificabili individuate ai sensi delle leggi e norme vigenti; è ammesso l'uso agricolo; è consentita la realizzazione di aree di parcheggio di uso pubblico;
- **fasce di rispetto stradale:** sono individuate ai sensi del D.P.R. 495/92 e succ. mod. ed int. e soggette alla relativa normativa;
- **zone di rispetto per impianti** prescritte dalle leggi vigenti quali pozzi, acquedotto, depuratore ecc; sono soggette alle norme derivanti dalle leggi istitutive del vincolo.

## CAPO IV

### DISCIPLINA DELLE U.T.O.E.

#### **Art. 25 - Rettifiche al perimetro delle U.T.O.E.**

Il Regolamento Urbanistico ha apportato rettifiche al perimetro della U.T.O.E. 1, della U.T.O.E. 6 e della U.T.O.E. 9 ai sensi dell'art.15 comma 1 del P.S.

E' stata trasferita dalla U.T.O.E. 1- Laura alla U.T.O.E. 6 – Lorenzana Ovest una modesta porzione di terreno a sud dell'abitato di Laura, per le caratteristiche ambientali ed insediative presenti.

La U.T.O.E. 9 è stata adeguata al Piano Attuativo approvato.

E' stato attuato un trasferimento di volumetrie pari a 100 mc. dalla U.T.O.E. 10 – Collealberti alla U.T.O.E. 4 – Vicchio, la cui volumetria massima viene quindi incrementata del 10% ai sensi dell' art.15, comma 1 del Piano Strutturale .

La volumetria massima della U.T.O.E. 10 – Collealberti è conseguentemente ridotta di 100 mc. (da 1000 a 900 mc.).

Non sono state apportate modifiche né incrementi al dimensionamento globale del Piano Strutturale.

#### **Art. 26 - Norme generali per le U.T.O.E. 1-2-3-4-5-7-10**

Le seguenti U.T.O.E. individuate dal Piano Strutturale:

1. Laura
2. Tremoleto
3. La Casa
4. Vicchio
5. Greppioli
7. Lorenzana
10. Collealberti

sono soggette alla disciplina degli ambiti omogenei di cui al Capo III delle presenti Norme.

Il Regolamento Urbanistico, attraverso l'assegnazione di volumetrie e/o di indici di edificabilità agli ambiti di completamento e di espansione individuati, dispone le modalità di realizzazione della nuova edificazione all'interno delle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale per le diverse U.T.O.E. (vedi tabella di riepilogo).

Per ogni U.T.O.E. devono essere rispettate le norme e prescrizioni del Piano strutturale ed in particolare le “Condizioni alla Trasformabilità” e le “Trasformazioni ammissibili” per ogni U.T.O.E.

Il Regolamento Urbanistico individua inoltre gli ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e private e individua e disciplina le aree a standard esistenti e di progetto sulla base dei principi espressi dal Piano Strutturale.

Il territorio aperto è classificato zona agricola di tipo esclusivo “Ee” o prevalente “Ep” ed è soggetto alle norme relative di cui al successivo art. 32.

La disciplina delle UTOE è contenuta nella tavola di Regolamento Urbanistico in scala 1:2.000.

La disciplina particolare degli ambiti omogenei descritta nelle presenti Norme non sostituisce quanto previsto dal P.S. per i diversi Sistemi e Sub-Sistemi, le Invarianti Strutturali e le Unità di spazio e di Paesaggio: le Norme, le prescrizioni ed i contenuti del P.S. vigono contemporaneamente al Regolamento Urbanistico e ne costituiscono l'apparato conoscitivo e normativo generale di riferimento.

In particolare di ogni intervento deve essere valutato l'effetto sulle risorse individuate dal P.S.

Gli interventi lungo la strada provinciale nella U.T.O.E. 1 - Laura non possono prevedere nuovi accessi su strada fino alla realizzazione della viabilità alternativa a ovest del centro abitato, se non già previsti dal previgente Piano di fabbricazione o già esistenti.

## **Art. 27 Disciplina della U.T.O.E. 6 – Lorenzana Ovest**

All'interno della U.T.O.E. 6, come previsto dal Piano Strutturale, sono ammessi i seguenti interventi:

- **interventi sul patrimonio edilizio esistente**, nel rispetto della disciplina prevista dall'art. 10 e dall'art. 32 delle presenti norme e dal Sub-Sistema Insediativo 4 del Piano Strutturale;
- **interventi previsti dalla L.R. 64/95** e succ. mod. ed int. per i terreni e gli edifici facenti parte di aziende agricole e soggetti a vincoli ed atti relativi all'uso agricolo; tali terreni sono esclusi dalla realizzazione di edifici residenziali non agricoli, non sono computabili nelle superfici minime e sono soggetti alle norme per le zone **Ep** – territorio a prevalente uso agricolo, ai sensi del successivo art. 32; tali interventi non concorrono alla definizione della volumetria max. della U.T.O.E.;
- **interventi previsti da ambiti omogenei** individuati ai sensi del precedente capo III, con destinazioni d'uso specifiche, quali attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico. Per tali ambiti valgono esclusivamente le norme specifiche di ambito e le relative superfici non possono essere utilizzate per usi diversi da quelli previsti dall'ambito stesso né concorrere al raggiungimento delle superfici minime previste dalle norme della presente U.T.O.E. né dalla L.R. 64/95 e succ. mod. ed int, per l'edificazione.; tali interventi non concorrono alla definizione della volumetria max. della U.T.O.E.
- **realizzazione di edifici residenziali non agricoli** negli ambiti classificati **Er-Agricolo-residenziale** individuati all'interno della U.T.O.E. 6; la realizzazione di tali edifici è vincolata a superfici agricole inferiori a quelle previste dalla L.R. cit., come definiti dal Piano Strutturale; tali interventi concorrono alla definizione della volumetria max. della U.T.O.E. come previsto dal Piano Strutturale.

Tutti gli interventi devono rispettare le norme e prescrizioni del Piano Strutturale, ed in particolare :

- Sistema ambientale – Sub-sistema 3: Norme Generali, Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali;
- Sistema insediativo – Sub-sistema 4: Norme Generali, Unità di Spazio e Invarianti Strutturali.

**Non è ammessa nuova edificazione** di alcun tipo nelle seguenti aree:

- ambiti di rispetto VR e vincolo inaedificandi ai sensi del precedente art.28;
- fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua come individuate dal PRG e/o ai sensi delle leggi e norme vigenti;

- Invarianti Strutturali individuate dal Piano Strutturale artt. 6-7 e soggette a tutela quali: Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate; Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena; Unità di paesaggio 3 - Oliveti di antico impianto; tutte le aree con caratteristiche analoghe da individuare;
- aree a pericolosità geomorfologica, idrogeologica ed idraulica elevata, eventualmente individuate dalla Indagine Geologica;

Tali aree, pur essendo inedificabili, possono concorrere al raggiungimento delle superfici minime previste dalle norme della presente U.T.O.E. 6 per gli interventi negli ambiti Er e dalla L.R. 64/95 e succ. mod. ed int, per l'edificazione.

**Non è ammessa nuova edificazione, e le superfici non concorrono al raggiungimento delle superfici minime**, per i seguenti terreni (come da documentazione catastale e cartografia 1:2.000):

- resede di pertinenza degli edifici esistenti costituenti Unità di Spazio 1;
- resede di pertinenza di altri edifici esistenti, per le parti recintate e/o sistemate a giardino od altro e comunque in relazione ai fabbricati esistenti.

La **realizzazione di nuovi edifici residenziali non agricoli** in ambito **Er** è soggetta alle seguenti norme e prescrizioni:

#### Fattibilità degli interventi

Nuovi edifici residenziali possono essere realizzati nelle parti della U.T.O.E. 6 classificate Er e non soggette a vincoli di inedificabilità o di particolare tutela.

La nuova edificazione è consentita ai proprietari di porzioni di territorio interne all'U.T.O.E. 6, secondi parametri che consentano ad ogni proprietario, purché raggiunga i minimi previsti, di realizzare un solo fabbricato.

Le superfici territoriali utilizzabili per il raggiungimento della superficie fondiaria minima per l'edificazione di nuove costruzioni, dovranno essere di proprietà di persone fisiche e svincolate da ogni obbligo derivante da convenzioni, atti ed impegni gravanti a qualsiasi titolo.

Gli interventi sono ammessi fino al raggiungimento di una volumetria massima pari a mc. 8.000.

Tale volumetria è stata valutata dal Regolamento Urbanistico come la massima sostenibile in questa fase: l'utilizzo di tale volumetria è subordinato alle condizioni del territorio, alla presenza di Invarianti Strutturali, alla struttura della proprietà.

Qualora tali condizioni non consentano il raggiungimento di tale quantità massima, essa non sarà utilizzata interamente.

Questo non comporterà l'acquisizione di alcun diritto, né la possibilità di utilizzo delle quantità inutilizzate in modo diverso da quanto previsto dalle presenti norme.

La nuova edificazione non è ammessa qualora, a discrezione della A.C., sia tale da configurare sistemi urbanizzati continui con concentrazione superiore all'esistente per la prossimità con gli edifici esistenti.

La localizzazione dei nuovi edifici deve essere orograficamente analoga quella degli edifici esistenti.

Per ogni nuovo edificio deve essere garantita la accessibilità attraverso la rete viaria esistente; non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità né l'asfaltatura della viabilità esistente; è ammessa l'integrazione della viabilità esistenti con brevi tratti di nuova viabilità di larghezza ml. 4,00 con fondo sterrato, o con fondo speciale purché permeabile e di colore analogo allo sterrato.

Ogni nuovo edificio deve essere allacciato alle reti pubbliche di adduzione e distribuzione acqua, gas e energia elettrica ed alla rete fognaria.

#### Superfici fondiari minime di pertinenza dei nuovi edifici e ammissibilità degli interventi

Per la **realizzazione di nuovi edifici residenziali non agricoli** sono prescritte le seguenti superfici minime di pertinenza ed il lotto minimo:

- i proprietari di terreni collocati all'interno della U.T.O.E. di superficie minima = mq. 5.000 possono realizzare un unico fabbricato di mc. 800 ( $\pm$  10%) per 1-2 unità residenziali;
- i proprietari di terreni collocati all'interno della U.T.O.E. di superficie superiore a mq. 7.500 possono realizzare un unico fabbricato di mc. 1.000 ( $\pm$  10%) per 2-3 unità residenziali, purché la superficie minima sia raggiunta attraverso la aggregazione di min. 2 proprietà diverse;
- per la realizzazione dei fabbricati di cui ai punti precedenti, tutti i terreni di proprietà dei richiedenti presenti all'interno della U.T.O.E. 6, anche se in comproprietà, e con la sola eccezione dei resede di pertinenza di immobili non agricoli esistenti, non potranno essere più computati per l'edificazione di immobili per applicazione del disposto dei punti precedenti;
- le proprietà utilizzate per il raggiungimento delle superfici minime di pertinenza possono essere composte da più appezzamenti di terreno, purché tutte ricadenti all'interno della U.T.O.E. 6 ed escluse le porzioni con destinazioni d'uso specifiche; deve comunque essere garantito per ogni fabbricato un terreno di stretta pertinenza, continuo e di forma regolare (lotto minimo), di superficie minima = mq. 2.500;
- la situazione proprietaria di riferimento è quella risultante dagli atti catastali al momento dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico: il frazionamento e/o passaggio di proprietà (ad esclusione degli atti relativi alle successioni) di parti di territorio dell'U.T.O.E. 6 di una proprietà, con la sola eccezione dei resede di pertinenza di immobili non rurali, comporterà il mancato computo delle superfici oggetto di frazionamento e/o passaggio di proprietà al fine del raggiungimento delle superfici fondiari minime per la realizzazione di nuovi edifici residenziali non agricoli. I terreni saranno computati per le finalità indicate precedentemente esclusivamente in casi di passaggio di proprietà di tutti i terreni di una proprietà presenti all'interno della U.T.O.E. 6 ad altra proprietà (con esclusione dei resede di pertinenza di immobili non rurali) ed in caso di frazionamenti di terreni senza successivo passaggio di proprietà;
- è ammessa la presentazione di progetti da parte di consorzi di proprietari che costituiscano un comparto per il raggiungimento delle superfici minime: in questo caso ogni proprietario impegna l'intero territorio di sua proprietà all'interno della U.T.O.E. 6 e può essere realizzato unicamente un singolo fabbricato come sopra descritto.

#### Caratteristiche e parametri edilizi dei singoli edifici

Tipo edilizio: edifici con caratteristiche rurali tipo casa colonica o villino

Altezza max ml. 7,00

Il volume previsto per i singoli fabbricati indicato nel paragrafo precedente è da ritenersi prescrittivo: non sono ammessi fabbricati diversi; nel caso di raggiungimento dei limiti di superficie utile indicata ai commi precedenti per l'edificazione, è ammesso l'ampliamento di edifici già esistenti all'interno dell'U.T.O.E. 6 di un volume pari alla differenza tra lo stato esistente ed il limite dimensionale volumetrico massimo indicato dai parametri in relazione alla superficie di terreno posseduta, purché rispettanti i parametri indicati per l'edificazione di nuovi fabbricati.

Distanza minima fra fabbricati principali, sia esistenti che di nuova edificazione : ml. 25,00

Distanza minima da annessi esistenti ad uso accessorio, non residenziale, di altezza massima ml. 3,00: ml. 10,00

Distanza minima dalle strade : ml. 5,00 salvo distanze superiori indicate in cartografia.

La A.C. può richiedere distanze dalle strade superiori a quanto indicato dal R.U. per motivi ambientali, in particolare sul lato nord della via Nuova Pisana-Livornese.

Distanza minima dai confini del resede di pertinenza del fabbricato: ml. 5,00

Non è ammessa la realizzazione di annessi e/o corpi staccati dal fabbricato principale.

I posti auto prescritti ai sensi dell'art.13 delle presenti norme devono essere realizzati all'interno degli edifici od in corpi ad un piano in aderenza all'edificio principale, realizzati secondo le regole tipologiche dell'architettura rurale.

#### Destinazioni d'uso dei fabbricati

All'interno di ogni edificio residenziale è ammesso destinare un massimo del 20 % della volumetria agli altri usi compatibili con il territorio rurale definiti dall'art. 14 delle presenti norme.

#### Destinazioni d'uso dei resede di pertinenza dei fabbricati (lotto minimo)

Il resede di pertinenza dei fabbricati (lotto minimo) deve essere sistemato a verde; sono ammessi giardini, orti, parchi alberati, l'uso agricolo arborato (oliveto, vigneto, frutteto) secondo le caratteristiche del Sub-sistema individuate dal Piano Strutturale. Non sono ammessi allevamenti di animali. Non è ammessa la realizzazione di piscine.

Non sono ammesse pavimentazioni ad esclusione di limitati percorsi pedonali di accesso ai fabbricati e di marciapiedi intorno ai fabbricati, entrambi di larghezza max.= ml.1,50, da realizzarsi in materiali della tradizione rurale: pietra naturale, cotto, acciottolato e simili.

Sono ammessi limitati percorsi carrabili sterrati e/o inghiaiaati.

Il resede di pertinenza può essere recintato con siepi ed alberature di specie autoctone, eventualmente integrate con rete metallica purché priva di fondazioni; agli ingressi sono ammessi cancelli metallici di tipo tradizionale, eventualmente sorretti ai due lati da pilastri in muratura o mattoni facciavista.

#### Destinazioni d'uso dei terreni costituenti le superfici minime di pertinenza

I terreni costituenti le superfici minime di pertinenza, necessari per la realizzazione dei fabbricati, devono conservare le caratteristiche rurali ed agricole tipiche del territorio dell'U.T.O.E. 6 e descritte dal Piano Strutturale.

Ad eccezione del resede di pertinenza dei fabbricati (vedi comma precedente) tali superfici non devono subire modifiche legate all'uso residenziale né possono essere recintati.

Gli usi costituenti Invarianti Strutturali devono essere conservati secondo le norme del P.S. (boschi, oliveti di antico impianto, vegetazione di ripa etc.); l'uso arborato deve essere generalmente conservato ed incrementato; sono comunque ammessi gli usi agricoli in atto o compatibili, purché non necessitino di costruzioni di alcun tipo.

Sono esclusi gli allevamenti di animali con ricoveri coperti; è ammessa la realizzazione di recinti o paddocks in legno per animali domestici.

#### Procedure di intervento

Concessione Edilizia Convenzionata estesa a tutti i terreni interessati che comprenda:

- l'individuazione delle intere proprietà del/dei richiedenti ricadenti all'interno della U.T.O.E. 6, con l'indicazione delle superfici e degli usi in atto (superfici minime di pertinenza);
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e dei relativi resede esclusi dal calcolo delle superfici minime;

- la individuazione dei terreni e degli edifici facenti parte di aziende agricole e come tali esclusi dal conteggio delle superfici minime;
- la individuazione di tutti gli elementi, le Invarianti Strutturali e le risorse presenti in tutte le aree interessate come classificate dal Piano Strutturale;
- la individuazione del lotto minimo di pertinenza del fabbricato;
- il progetto completo del fabbricato, delle opere esterne, delle recinzioni, dei percorsi, degli impianti;
- le eventuali variazioni previste all'uso delle superfici minime di pertinenza;
- la stipula di atto unilaterale d'obbligo da stipulare e registrarsi a cura del concessionario, che vincoli per una durata non inferiore a 10 anni i terreni utilizzati come superfici minime di pertinenza al fabbricato da realizzarsi, escludendo per tali terreni frazionamenti con successiva cessione di parte del lotto, edificazione di qualsiasi altro fabbricato ed usi diversi da quelli previsti;
- indagini geologiche di legge.

## **Art. 28 Disciplina della U.T.O.E. 8 – Territorio agricolo**

Il territorio agricolo è soggetto alle norme del Piano Strutturale, art. 4 e della U.T.O.E. 8, integrate dalle presenti norme.

Le aree boscate, la vegetazione di ripa e di golena, le sistemazioni superficiali, gli elementi storici, ed in generale le Unità di paesaggio e le Invarianti Strutturali del Sistema Ambientale e le risorse del territorio, sono individuati dal Piano Strutturale, che ne detta anche le norme e prescrizioni specifiche, che valgono anche per il presente Regolamento Urbanistico.

Tale individuazione può essere precisata in sede di richiesta di interventi sul territorio stesso.

Ogni intervento sul territorio aperto deve quindi contenere un rilievo esatto dello stato di fatto e della esatta estensione delle zone boscate e delle altre Unità di paesaggio individuate dal P.S., per le quali valgono le normative specifiche.

In caso di sovrapposizione di normative vige la norma più restrittiva.

Ai sensi dell'art.1 della L.R. 64/95, all'interno della U.T.O.E. 8 sono individuate le aree ad esclusiva funzione agricola, denominate zone **Ee**, e le aree a prevalente funzione agricola, denominate zone **Ep**.

Nel territorio della U.T.O.E. 8 insistono le casse di laminazione per la messa in sicurezza del torrente Tora e del Torrente Isola e Borra: all'interno dei perimetri di tali vasche, come risultanti dal progetto dell'Autorità di Bacino dell'Arno e dalla cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è vietato qualsiasi tipo di nuova edificazione.

### **1. Superamento regime transitorio – Piano Strutturale art. 4 comma 3°**

Sono zone agricole assimilate alla U.T.O.E. 8 le porzioni di territorio delle U.T.O.E. n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10 che il Regolamento Urbanistico non classifica all'interno di ambiti omogenei diversi dagli ambiti **E**.

Esse sono aree ad *esclusiva funzione agricola* **Ee** se appartenenti al Sub-Sistema ambientale 5 del Piano Strutturale, tavola 7, indicato anche nella tavola 1 del Regolamento Urbanistico

Esse sono aree a *prevalente funzione agricola* **Ep** se appartenenti ai Sub-Sistemi ambientali 1-2-3-4 del Piano Strutturale, tavola 7.

## 2. Normative e leggi vigenti

La U.T.O.E. 8 e territori assimilati sono soggetti alle norme del Piano Strutturale, alle Norme del presente Regolamento Urbanistico, nonché alle seguenti Normative sovraordinate:

- P.I.T. della Regione Toscana, comprese le Istruzioni Tecniche e le circolari illustrative;
- P.T.C. della Provincia di Pisa comprese le Istruzioni Tecniche e le circolari illustrative;
- L.R. 14.4.95, n. 64 “Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola” modificata dalla L.R. 4.4.97 n. 25 La L.R. 64/95, con le specificazioni e limitazioni dettati dalle presenti norme e dal P.S.;
- L.R. 17.10.94 n.76: “Disciplina delle attività agrituristiche”, e succ. mod. ed int., con le specificazioni e limitazioni dettati dalle presenti norme e dal P.S.;
- norme e leggi nazionali, regionali e locali relative alle zone boscate;
- Norme specifiche per aree vincolate quali: le aree soggette al Vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.23 n. 3267 ed al relativo Regolamento Provinciale di Attuazione, individuate nella tavola 1 di P.S. e nella tavola 1a -1b del presente Regolamento Urbanistico; i beni paesaggistici e ambientali tutelati ai sensi del Titolo II del Testo Unico della legislazione in materia di beni culturali e ambientali D. Leg. 29.10.99 n° 490;
- Norme e Prescrizioni contenute nell’Indagine Geologica di Fattibilità, parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

## 3. Dimensionamento U.T.O.E. 8

**Concorrono** al dimensionamento generale della U.T.O.E. 8 e pertanto la loro realizzazione è limitata alle quantità massime previste:

- i nuovi edifici ad uso residenziale e misto,
- le attività connesse ed integrate quali commercio al minuto, uffici privati, artigianato di servizio,
- gli edifici ad uso turistico-ricettivo e sportivo privati,
- gli edifici ad uso specialistico produttivo e commerciale e tutti gli edifici a questi assimilabili,

ammessi ai sensi delle presenti Norme ed in particolare dei due commi precedenti.

**Volumetria massima compatibile totale per la nuova edificazione**, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: **mc. 5.000**.

**Non concorrono** alla definizione del dimensionamento della U.T.O.E.:

- gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico,
- gli edifici ad uso agricolo, residenziali e non residenziali nonché gli annessi agricoli realizzati con P.M.A.A.;

Non concorrono al dimensionamento massimo della U.T.O.E. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica che non comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali.

Se tali interventi comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali, concorre al dimensionamento della U.T.O.E. la sola volumetria in ampliamento relativa alle nuove unità.

#### 4. Ee - Aree ad esclusiva funzione agricola

Sono **Ee - aree ad esclusiva funzione agricola** le aree della U.T.O.E. 8 e territori assimilati coincidenti con il Sub-Sistema ambientale 5 del Piano Strutturale e non altrimenti classificate, in cui sono prioritari e prevalenti la salvaguardia della attività agricola e del paesaggio rurale.

In queste aree sono ammesse esclusivamente l'**agricoltura e le attività connesse** così come definite dall'art. 2 della L.R. 14.4.95, n. 64, ovvero quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile.

Sono quindi ammesse in tali zone le seguenti attività, nel rispetto delle eventuali leggi Nazionali o regionale di settore:

1. agricoltura;
2. silvicoltura;
3. agriturismo;
4. attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
5. attività faunistico-venatorie nel rispetto delle specifiche Leggi e Norme;
6. attività qualificate come agricole e connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali.

Le **attività di ricovero e/o allevamento animali** di ogni tipo e per ogni scopo diverse dalle attività agricole e dall'uso domestico non sono ammesse, salvo quanto segue.

Eventuali **attività esistenti**, legittime ed autorizzate, diverse dalle attività ammesse, possono essere mantenute, purché compatibili con gli edifici e le aree in cui sono collocate. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia limitata (vedi art.10 presenti norme) ed interventi di adeguamento tecnologico, igienico o di sicurezza resi necessari da norme e leggi vigenti. Tali interventi sono soggetti a Valutazione degli Effetti Ambientali della attività esistente; la A.C. può prescrivere interventi di riqualificazione e di recupero del degrado; per le attività che in base alla V.E.A. svolta risultassero non sostenibili la A.C. può prescrivere il trasferimento o la cessazione.

Negli edifici ad uso residenziale non agricolo esistenti sono ammesse, in aggiunta alle attività indicate al primo capoverso, anche le attività di fruizione per il tempo libero, attività turistiche, ricettive e di ristoro.

E' ammessa la residenza ad uso civile negli edifici esistenti già ad uso residenziale non agricolo e negli edifici ad uso residenziale agricolo non più necessari all'attività agricola, purché tale condizione sia dimostrata con P.M.A.A. ed ai sensi della L.R. 64/95 cit.

Non è ammesso il superamento dei limiti di ospitalità prescritti dall'art.6 della L.R. 76/94.

Non è ammessa la realizzazione di impianti e reti tecnologiche e di ogni altra struttura, compresa la cartellonistica pubblicitaria stradale e non, tralicci e linee aeree, che ostacolino la visione panoramica d'insieme di questo territorio.

## 5. Ep - Aree a prevalente funzione agricola

Sono **Ep - aree a prevalente funzione agricola** le aree della U.T.O.E. 8 e territori assimilati coincidenti con i Sub-Sistemi ambientali 1-2-3-4 del Piano Strutturale, non altrimenti classificate.

In queste aree sono ammesse **l'agricoltura e le attività connesse** così come definite dall'art. 2 della L.R. 14.4.95, n. 64, ovvero quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile, nonché altre **funzioni e settori produttivi compatibili**, ad integrazione della attività agricola.

Sono quindi ammesse in tali zone le seguenti attività, nel rispetto delle eventuali leggi Nazionali o regionale di settore:

1. agricoltura
2. silvicoltura
3. agriturismo
4. attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione
5. attività faunistico-venatorie nel rispetto delle specifiche Leggi e Norme
6. attività qualificate come agricole e connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali;
7. altre funzioni e settori produttivi compatibili quali la residenza non agricola, le attività di fruizione per il tempo libero, le attività sportive, turistiche, ricettive e di ristoro, i campeggi, il commercio al minuto, gli uffici privati, l'artigianato di servizio etc., ai sensi dell'art. 14 delle presenti Norme e nel rispetto delle norme del Piano Strutturale relative alle zone agricole ed alla U.T.O.E. 8.

Le **attività di ricovero e/o allevamento animali** di ogni tipo e per ogni scopo, diverse dalle attività agricole e dall'uso domestico, non sono ammesse.

Possono essere ammesse eccezionalmente nel territorio agricolo aperto, in fabbricati esistenti isolati, previa presentazione di un programma preliminare e di un successivo Piano Attuativo, entrambi comprensivi di V.E.A., che possono prevedere esclusivamente la realizzazione di recinti o paddocks in legno eventualmente integrati con rete metallica, e che dimostrino la sostenibilità ambientale dell'intervento previsto, le risorse utilizzate, le modalità di smaltimento dei rifiuti prodotti, il traffico veicolare indotto e la viabilità utilizzata, la assenza di degrado presente e futuro ed ogni altra ricaduta sull'ambiente, sul paesaggio, sulle risorse; la approvazione dell'insediamento di tali attività è a discrezione della A.C., che può inoltre revocare in ogni momento l'autorizzazione qualora non siano rispettate le Prescrizioni date.

Eventuali **attività esistenti**, legittime ed autorizzate, diverse dalle attività agricole e connesse sopra descritte, possono essere mantenute, purché compatibili con gli edifici e le aree in cui sono collocate.

Tutti gli interventi sono soggetti a Valutazione degli Effetti Ambientali della attività esistente e devono essere migliorativi.

Possono essere presentati Piani di Recupero estesi a tutte le aree e gli edifici interessati, finalizzati al recupero del degrado ed alla riqualificazione dell'esistente.

Con questa procedura è ammesso l'ampliamento una-tantum del 10% della superficie utile esistente legittima. Tale ampliamento non potrà comunque essere superiore ad 80 mq. utili. La A.C. può prescrivere interventi di riqualificazione e di recupero del degrado; per le attività che in base alla V.E.A. svolta risultassero non sostenibili la A.C. può prescrivere il trasferimento o la cessazione.

Nelle aree a prevalente destinazione agricola è ammesso il superamento dei limiti di ospitalità ai sensi dell'art.6, 1° comma lett. a) della L.R. 76/94.

Nelle aziende agrituristiche e nel resede delle attività turistico-ricettive è ammessa la realizzazione di una piscina per ogni attività, se non già esistente, di superficie max mq 80, da realizzarsi in prossimità degli edifici ed in area pianeggiante, senza opere di modifica dell'andamento dei terreni, con superficie a raso e priva di elementi che emergano dalla superficie del terreno quali muretti, scale od altro; la pavimentazione interna della piscina deve essere realizzata con materiali tradizionali nella forma e nel colore (pietra, cotto o simili); intorno alla vasca non è ammessa la realizzazione di marciapiedi o piazzali pavimentati, se non il bordo minimo necessario per gli impianti di depurazione quali griglie o simili e per modesti camminamenti.

Se nelle aziende agrituristiche od in relazione ad attività turistico-ricettive si svolge attività di turismo equestre, può essere presentato un Piano di Recupero supportato da V.E.A., esteso a tutte le aree a gli edifici interessati, che preveda interventi di riqualificazione complessiva e che può contenere la previsione di recinti in legno e/o boxes per cavalli in n° max di 5, da realizzarsi in legno e prevalentemente aperti, in forme tradizionali ed in posizione defilata rispetto alle principali vie d'accesso, ai crinali ed ai punti di vista panoramici.

Gli annessi, locali e volumi accessori di pertinenza di residenze non agricole devono conservare la destinazione accessoria, salvo quanto previsto al comma successivo.

Con la procedura del Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi:

1. interventi finalizzati alla riqualificazione, al recupero del degrado, all'adeguamento morfo-tipologico delle aree di pertinenza e di annessi e superfetazioni;
2. interventi finalizzati all'insediamento di destinazioni d'uso compatibili, diverse dalla residenziale, ai sensi del punto 7, primo comma del presente punto 5 e dell'art. 14 delle presenti norme, in misura superiore al 20% della superficie utile del complesso degli edifici interessati;
3. trasformazione all'uso residenziale di annessi non più utilizzati a fini agricoli di superficie utile superiore a 40 mq, purché situati in prossimità dell'edificio/i residenziale principale; il volume residenziale recuperabile massimo è pari alla superficie utile esistente per l'altezza virtuale di ml. 3,00.

Con questa procedura è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione, la ricostruzione filologica e la ristrutturazione urbanistica dei soli immobili e manufatti di modeste dimensioni, o di parti di edifici di modeste dimensioni, anche se costituenti parti o annessi di Unità di Spazio 1 e 2, purché del tutto privi di valore storico, culturale, paesaggistico, testimoniale ed architettonico, e di volumi secondari costituiti da annessi, accessori, superfetazioni, tutti caratterizzati da mancanza di congruità tipologica e morfologica con il contesto storico urbano in cui sono inseriti, di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non devono rappresentare documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non devono costituire comunque risorsa essenziale del territorio ai sensi dell'art.2 della L.R. 5/95 e del Piano Strutturale.

Le eventuali ricostruzioni devono avvenire nell'ambito delle pertinenze esistenti, in prossimità degli edifici esistenti, in modo tale da costituire nuclei organici di edifici e non edifici sparsi o isolati.

Il Piano di Recupero può prevedere un aumento una-tantum fino al 10% della superficie utile esistente, finalizzato esclusivamente alla riqualificazione, al recupero del degrado, all'adeguamento all'esistente alle nuove destinazioni d'uso. Tale ampliamento non potrà comunque essere superiore ad 80 mq. utili.

I Sub-sistemi 4a - 4b del Sistema Ambientale, fondovalle dei corsi d'acqua principali, hanno caratteristiche di elevata vulnerabilità idraulica ed idrogeologica, per cui è preferibile evitare in questo territorio interventi di incremento del carico urbanistico e valutare sempre soluzioni alternative.

Ogni eventuale intervento deve rispettare la Indagine Geologica del presente P.R.G. e essere supportato dalle specifiche indagini di dettaglio.

## **6. Edifici ed aree soggetti a particolare normativa**

Il Regolamento Urbanistico individua specificamente all'interno della U.T.O.E. 8 aree ed edifici soggetti a normative di ambiti diversi dall'ambito E.

Tali aree concorrono al dimensionamento della U.T.O.E. 8 ai sensi del precedente punto 2.

Ulteriori edifici ed aree soggetti a normative di ambiti diversi dall'ambito E possono essere individuati dalla A.C. all'interno della U.T.O.E. 8, con Variante al Regolamento Urbanistico, purché nel rispetto dei principi, dei criteri e del dimensionamento del P.S. e del presente Regolamento Urbanistico

## **7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti in zona agricola devono rispettare gli artt. 10 e 11 delle presenti norme e le norme specifiche dei paragrafi seguenti che disciplinano l'applicazione della L.R. 64/95.

In ogni caso di sovrapposizione vige la norma più restrittiva.

## **8. Applicazione della L.R. 64/95**

La L.R. 64/95 vige con le specificazioni e limitazioni dettati dalle presenti norme.

### **Art. 3 L.R. 64/95 - Nuovi edifici rurali**

La realizzazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo, di nuovi edifici ad uso abitativo e di annessi agricoli è disciplinata dall'art.3 della L.R. 64/95 mod. dalla L.R.25/97, e dal presente articolo, nonché dalle eventuali Norme specifiche dei singoli Sistemi, Sub-sistemi ed U.T.O.E.

I terreni interessati dal "Sistema vegetazionale naturale" di cui all'art. 5 del P.S. concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime ai sensi dell'art.3 della L.R. 64/95, ma non possono essere interessati da nuova edificazione.

Nei Sub-Sistemi ambientali 1, 2, 3 del P.S. la sagoma delle nuove costruzioni non deve modificare la linea dei crinali avendo quota massima superiore a quella del rilievo.

La realizzazione di fabbricati ed annessi ad uso agricolo, in **ampliamento di aziende esistenti**, deve essere spazialmente integrata con gli insediamenti esistenti, tale da costituire nuclei rurali organici.

La nuova edificazione di annessi agricoli diversamente collocati è ammissibile esclusivamente se il P.M.A.A. dimostra, a seguito di specifiche analisi di tipo agronomico produttivo e di V.E.A., la impossibilità di collocare tali edifici in prossimità degli edifici esistenti per imprescindibili esigenze agricole e produttive, che devono ritenersi eccezionali, dopo aver dimostrato la sostenibilità della soluzione proposta e l'impraticabilità di soluzioni alternative e di uso dell'esistente.

La nuova edificazione di edifici residenziali e di edifici e annessi per **aziende agricole** in luoghi non edificati alla adozione del presente Regolamento Urbanistico e non urbanizzati, è ammessa solo a seguito dell'approvazione da parte della A.C. di un programma preliminare che contenga la descrizione e quantificazione delle attività produttive previste, dei terreni facenti parte della nuova azienda e della mano d'opera utilizzata, nonché la Valutazione degli Effetti Ambientali delle trasformazioni previste in rapporto alle risorse del territorio ed alla viabilità nel rispetto del P.S., nonché la dimostrazione della impraticabilità di soluzioni alternative e di riuso dell'esistente.

Ottenuto il parere favorevole al programma preliminare il successivo Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi della L.R. 64/95, ha sempre valore di Piano Attuativo e deve rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni eventualmente prescritti al programma preliminare.

### **Art. 3 comma 8° L.R. 64/95 - Norme generali per la nuova edificazione in zona agricola**

Le finalità delle presenti Norme sono quelle di preservare l'identità del paesaggio e degli edifici evitando la realizzazione di edifici di tipologie o forme incompatibili con il paesaggio e con l'architettura tradizionale.

Le dimensioni massime delle unità abitative sono fissate in mq 150 di superficie utile.

Le dimensioni minime, sia per i nuovi edifici che in caso di frazionamento di unità abitative esistenti, sono fissate in mq 70 di superficie utile.

Ogni nuova unità abitativa, anche derivante da frazionamenti o accorpamenti di preesistenti, deve avere a disposizione 15 mq di superficie accessoria.

Per tutti i nuovi edifici ed annessi in zona agricola è prescritta l'altezza max. ml. 7,00.

Tutti gli edifici e gli annessi devono essere realizzati nelle forme dell'edilizia tradizionale rurale, che prevede in genere uno o più corpi di fabbrica principali di forma regolare (quadrata, rettangolare, a "elle", a "c", a corte etc); al corpo principale possono essere addossati corpi di dimensione diversa per eventuali annessi, servizi etc.

Le aperture devono essere di forma, dimensioni e disposizione regolare e tipica dell'edilizia rurale.

La copertura deve essere a falde di forma, manto, gronda e pendenza tradizionale toscana; intonaco civile nei colori tradizionali; canali di gronda e discendenti in rame; infissi in legno o in ferro.

E' vietato l'uso di intonaci non tradizionali .

E' consentito l'impiego di mattoni o pietra facciavista nelle modalità tradizionali.

I nuovi annessi agricoli di aziende esistenti, di cui è ammessa la realizzazione, devono essere realizzati in prossimità degli edifici eventualmente già esistenti, in forme, tipologie, dimensioni, materiali tradizionali, secondo le prescrizioni impartite dalla A.C. e dal Regolamento Edilizio.

Qualora il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale preveda la realizzazione di un complesso di edifici totalmente ex-novo, tutti gli edifici previsti e gli annessi devono essere realizzati osservando le modalità di giacitura ed orientamento tradizionale degli edifici esistenti storici del Sub-sistema di appartenenza, essere raggiungibili mediante la

viabilità esistente, il ripristino di tracciati storici o la semplice integrazione di tracciati esistenti o storici.

Al fine di salvaguardare il paesaggio tipico rurale e di limitare il consumo di suolo gli edifici previsti dai Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale devono essere concentrati, per ogni azienda agricola, in un unico sito, salvo esigenze funzionali specifiche (vedi commi precedenti).

Per tutti gli edifici e per gli annessi è vietato l'utilizzo di strutture prefabbricate in vista e di forme, materiali e coperture non tradizionali.

E' ammesso l'uso del legname per la costruzione di annessi.

Forme, materiali, tecnologie diverse da quelle tradizionali, o altezze superiori alla altezza massima, possono essere consentite in via eccezionale solo se necessarie a specifiche attività agricole e/o produttive, per rispondere a dimostrate esigenze tecnologiche, di sicurezza del lavoro e di protezione dell'ambiente, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.

### **Art. 3 comma 9°-10° L.R. 64/95 - Annessi agricoli**

Sono ammessi all'interno dei P.M.A.A. gli annessi agricoli previsti dai commi 9 e 10 dell'articolo 3 L.R.64/95.

Essi potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della U.T.O.E. 8 nelle zone classificate come Ep; sarà possibile la realizzazione di annessi nelle zone Ee ed Er, solo nel caso in cui il richiedente abbia l'intero centro aziendale all'interno di dette zone e non abbia altri annessi in zona Ep; è demandato comunque al potere discrezionale del Comune la valutazione per il rilascio del provvedimento autorizzativo.

### **Art. 3 comma 11° L.R. 64/95 – Annessi agricoli eccedenti**

Non sono ammessi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo o riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi stabiliti dalla L.R. cit.

### **Art. 4 L.R. 64/95 - Programma di miglioramento agricolo ambientale**

Ai sensi del comma 7° dell'art.4 L.R. cit. il P.M.A.A. ha valore di Piano attuativo nei casi in cui si prevedano nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 300 mc., attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie, e comunque in tutti i casi prescritti dalla A.C. in cui si ritiene necessaria una verifica urbanistica preliminare sul riuso e il riordino degli edifici e delle aree esistenti, nonché in zone di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale.

### **Art. 5 L.R. 64/95 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo**

La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo è contenuta nell'art. 10 delle presenti norme, sulla base della classificazione e delle norme relative al sistema Insediativo ed alle Unità di Spazio, con le seguenti ulteriori specificazioni:

#### **Art. 5 - Comma 1°**

Gli interventi di manutenzione sono ammessi su tutti gli edifici con le salvaguardie, limitazioni e prescrizioni indicate nell'art. 10;

#### **Art. 5 - Comma 2°**

lett. a)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti su tutti gli edifici.

lett. b)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti con le salvaguardie, limitazioni e prescrizioni indicate all'art.10

lett. c)

I trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 300 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di cui alle lett. a) e b), sono ammessi esclusivamente per le Unità di Spazio 3, per immobili e manufatti di modeste dimensioni, o parti di edifici di modeste dimensioni, anche se costituenti parti o annessi di Unità di Spazio 1 e 2, purché del tutto privi di valore storico, culturale, paesaggistico, testimoniale ed architettonico, e di volumi secondari costituiti da annessi, accessori, superfetazioni, tutti caratterizzati da mancanza di congruità tipologica e morfologica con il contesto, di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non devono rappresentare documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non devono costituire comunque risorsa essenziale del territorio ai sensi dell'art.2 della L.R. 5/95 e del Piano Strutturale.

#### **Art. 5 - Comma 3°**

Per le Unità di Spazio 3 sono ammessi i seguenti ampliamenti "una tantum":

per le residenze rurali, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, fino ad un massimo di 50 mc per le residenze con superficie utile uguale o superiore a 110 mq, e fino ad un massimo di 100 mc per le residenze con superficie utile inferiore a 110 mq;

per gli annessi di aziende agricole sono ammessi ampliamenti "una tantum" del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

Per le Unità di Spazio 1 e 2 sono ammessi esclusivamente se indicati nella Schedatura.

Tali interventi devono essere caratterizzati da congruità tipologica, morfologica ed ambientale con gli edifici esistenti.

#### **Art. 5 - Comma 4° lett. a)**

La ristrutturazione urbanistica è ammessa esclusivamente nei casi previsti dall'art. 10 e negli ulteriori casi previsti dal presente articolo.

#### **Art. 5 - Comma 4° lett. b)**

Gli ampliamenti volumetrici diversi dal comma 3 sono consentiti, previa approvazione di P.M.A.A., esclusivamente per le Unità di Spazio 3; per le Unità di Spazio 1 e 2 sono ammessi solo se indicati nella Schedatura.

#### **Art. 5 - Comma 4° lett. c)**

Il mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art.3, comma 2 della L.R. 64/95, è ammesso nel rispetto delle norme in materia di destinazioni d'uso, art. 14 e presente articolo, commi precedenti.

#### **Art. 5 bis L.R. 64/95 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso non agricolo è contenuta nell'art. 10 delle presenti norme, sulla base della classificazione e delle norme relative al sistema Insediativo ed alle Unità di Spazio.

Sono ammessi ampliamenti “una tantum” per le residenze non agricole, nell’ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, esclusivamente per le Unità di Spazio 3; per le Unità di Spazio 1 e 2 sono ammessi solo se indicati nella Schedatura.

Gli ampliamenti sono consentiti secondo i seguenti parametri:

per residenze con s.u.  $\leq 110$  mq e  $> 96$  mq. ampliamento massimo consentito di 50 mc;

per residenze con s.u.  $\leq 96$  mq e  $> 69$  mq. ampliamento massimo consentito di 100 mc;

per residenze con s.u.  $\leq 69$  mq ampliamento massimo consentito di 120 mc;

Tali interventi potranno essere realizzati solo se caratterizzati da congruità tipologica, morfologica ed ambientale con l’edificio esistente; in particolare non potranno alterare la forma regolare dell’edificio né interessare edifici isolati privi di corpi aggiunti.

In generale potranno interessare le parti aggiunte ed i fronti secondari.

#### **Art. 5 ter L.R. 64/95 - Mutamento della destinazione d’uso**

Gli interventi di mutamento della destinazione d’uso degli edifici rurali, consentiti dalle presenti norme (norme in materia di destinazioni d’uso, art. 14 e presente articolo, commi precedenti) devono rispettare le norme e le procedure previste dall’ art. 5 ter della L.R. 64/95.

### **9. Altre norme generali per le zone agricole dal Piano Strutturale**

#### **Invarianti strutturali**

Per le caratteristiche del territorio del Comune di Lorenzana tutte le zone agricole sono di interesse ambientale, ovvero il rapporto fra colture e paesaggio non trova luoghi o situazioni di totale incongruenza, e pertanto sono da tutelare, ripristinare e valorizzare sia l’ambiente agricolo nel suo insieme che tutti gli elementi che concorrono alla strutturazione dell’ambiente agricolo tradizionale.

Alcune zone ed ambiti, per il rilevante interesse paesaggistico-ambientale, costituiscono le *Invarianti Strutturali* del territorio a prevalente funzione agricola, ed in particolare:

- le zone boscate, di antico e recente impianto, ancorché percorse dal fuoco; esse sono soggette alle Norme specifiche di cui all’art. 5 del P.S.;
- la vegetazione di ripa e di golena, soggetta alle Norme di cui all’art. 5 del P.S.;
- il sistema di regimazione superficiale delle acque storicizzato e gli assetti poderali rimasti invariati dal secolo scorso, di cui alla tav. 6 - Struttura storica del territorio, del P.S.;
- gli oliveti di antico impianto;
- i manufatti storici e tradizionali legati all’uso agricolo del territorio, quali recinzioni, terrazzamenti, marginamenti, arginature, divisori a secco, realizzati in forme e materiali tradizionali; per questi è consentita la manutenzione e l’integrazione con parti analoghe a quelle esistenti; i manufatti risalenti ad epoca anteriore al 1954 ca.;
- la vegetazione tipica. Nelle zone agricole è prescritto il mantenimento delle alberature in gruppo, a filare e degli esemplari isolati, nonché dei gruppi arbustivi esistenti e della vegetazione ripariale.

Sono altresì da tutelare per il valore produttivo, paesaggistico ed ambientale di insieme le colture tradizionali del paesaggio collinare e di fondovalle e le forme tradizionali di integrazione produttiva fra colture, nonché i luoghi ove le colture tipiche sono strutturate storicamente e gli assetti poderali, ovvero la disposizione e la divisione fra le colture,

definita sia dalle colture stesse, che da strade vicinali, poderali ed interpoderali, fossi e rii e canali di irrigazione e di scolo, vegetazione arborea ed arbustiva ecc.

Modifiche alle divisioni fra proprietà e fra colture sono ammesse nel rispetto degli assetti storici e/o attuali consolidati, o tendenti al ripristino di questi, o comunque coerenti nell'orientamento, nelle dimensioni, nelle divisioni, agli assetti attuali consolidati.

Deve essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento, il consolidamento ed il ripristino della rete idrica superficiale.

E' consentita la piantumazione di alberature e specie arbustive sia isolate, che in filari, che a macchia, anche lungo le rive di fossi e torrenti o nei resede delle residenze.

Sono ammesse esclusivamente specie autoctone o naturalizzate o comunque compatibili con il territorio e con il paesaggio.

### **Recinzioni**

Tutte le recinzioni ammesse in zona agricola devono essere realizzate con siepe sempreverde di specie autoctone, eventualmente integrata da rete metallica di colore verde scuro, posta all'interno della siepe, od in legno, senza cordolo di base, di altezza max. 2.00 ml.

Le *recinzioni* di terreni agricoli di norma non sono consentite.

Esclusivamente in ordine a particolari finalità colturali e/o di allevamento, limitatamente al periodo di tempo in cui tali attività sono in corso di svolgimento, sono ammesse recinzioni di porzioni limitate di territorio e solo se adeguatamente motivate. In questi casi la recinzione può essere costituita dalla sola rete od in legno come sopra, senza la siepe.

Sono ammesse recinzioni a perimetrazione del resede delle residenze, se non esplicitamente vietate da norme specifiche delle Unità Territoriali Organiche Elementari.

Per le recinzioni a perimetrazione del resede delle residenze sono ammesse modeste porzioni di recinzione in muratura, se a completamento di recinzioni esistenti dello stesso tipo, o in prossimità di aperture e cancellate.

E' ammesso il completamento od il modesto ampliamento di recinzioni esistenti con porzioni identiche.

Qualora la parte di recinzione da realizzarsi ex-novo sia preponderante per dimensioni o per visibilità rispetto all'esistente, la A.C. può prescrivere la sostituzione dell'intera recinzione con una conforme alle presenti norme.

La A.C. può prescrivere la realizzazione di particolari accorgimenti e soluzioni per garantire la presenza di corridoi ecologici o la percorribilità del territorio.

Il Regolamento Edilizio può ampliare e specificare le presenti Norme.

### **Minime Unità colturali**

Per specifiche colture il Comune e gli altri Enti preposti possono, anche in attuazione di disposizioni di Enti diversi, stabilire che nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati o suscettibili di particolari colture, non debba darsi luogo a frazionamenti che non rispettino *minime unità colturali* stabilite (art.846 Codice Civile).

### **Aree scoperte e viabilità**

E' di norma vietata la asfaltatura, la pavimentazione e comunque la *impermeabilizzazione* di strade, vie poderali e vicinali, pertinenze di residenze e di aziende agricole, e comunque di tutti i terreni agricoli, se non espressamente consentita dalle Norme del Sistema Infrastrutturale od in specifiche U.T.O.E., o da specifiche disposizioni del Regolamento Urbanistico

La pavimentazione degli annessi agricoli è ammessa solo se prevista e concessa all'interno dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, o di progetti in attuazione del Regolamento Urbanistico, per finalità legate all'uso dell'annesso stesso a fini agricoli e non.

E' ammessa la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 40 % della superficie coperta dei fabbricati, salvo diverse specifiche disposizioni per singole situazioni.

### **Opere di modifica orografica**

Sono di norma vietati scavi e movimenti di terreno, e comunque opere di modifica orografica ed idrografica del territorio, fatte salve specifiche esigenze di tutela, sicurezza e simili.

Sono ammesse opere di modifica del territorio solo se ammesse e prescritte da Leggi e disposizioni di nazionali, regionali, provinciali, comunali e/o comunque di enti preposti alla tutela ed alla sicurezza nell'interesse pubblico.

Movimenti di terra necessari per la messa in opera o la manutenzione di particolari colture (per esempio reinterro di piante di olivo), per la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, per operazioni di rinaturalizzazione, di forestazione e di incremento della vegetazione, per la manutenzione e sistemazione della viabilità, per le opere di servizio forestale (piste frangifuoco etc.) possono essere autorizzate dalla A.C. e/o dagli enti e amministrazioni preposti, purché effettuate nei limiti delle leggi nazionali e regionali e di altre disposizioni specifiche.

La Amministrazione Comunale, nel rispetto delle Norme e Leggi nazionali e regionali e della programmazione di settore, può autorizzare, per necessità contingenti e inderogabili e/o per la sistemazione del territorio agricolo, modeste attività di movimento e/o di escavazione di terre.

Nella autorizzazione devono essere specificati i tempi, le quantità e le superfici, le motivazioni, le implicazioni idrogeologiche, nonché il progetto e gli eventuali tempi per il ripristino dei luoghi, se previsto, sotto il profilo agrario ed ambientale e di difesa idrogeologica.

## **Art. 29 Norme generali per la U.T.O.E. 9 – Zona produttiva D Pian di Laura**

La U.T.O.E. 9 si configura come zona destinata ad attività industriali, artigianali e commerciali secondo le previsioni del P.I.P. approvato con Del. C.C. n° 13 del 22.05.98, e successive modifiche ed integrazioni (art. 27 L. 865/1971).

Il Regolamento Urbanistico ha adeguato il perimetro della U.T.O.E. 9 al Piano Attuativo vigente.

### **Prescrizioni**

Prescrizioni da osservare nell'attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi di un'area artigianale industriale in località "Laura".

### **Parametri urbanistici**

- Superficie coperta massima 40% del lotto;
- Altezza massima ml. 10 misurata al colmo;
- Distanza dai confini pari all'altezza massima degli edifici e non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Superficie a verde e parcheggio 30% del lotto.

### **Prescrizioni generali**

- I corpi di fabbrica dovranno essere realizzati all'interno dei limiti di massima edificabilità, il volume e l'altezza massima di Piano devono intendersi come valori massimi non superabili.
- In particolare i silos, i serbatoi, i camini, le apparecchiature per il condizionamento ed altri volumi tecnici devono, oltre che non superare l'altezza massima, essere rispettosi dei vincoli di sicurezza sismica e se posizionati sulla copertura essere schermati ed armonizzati con il corpo di fabbrica usando gli stessi materiali dei paramenti prospettici;
- La distanza dalla strada di penetrazione e gli allineamenti lungo la viabilità di Piano sono tassativi;
- Nei lotti di valle con allineamento circa parallelo al Torrente Tora il piano di calpestio dei manufatti dovrà essere di almeno 50 cm. superiore al piano di campagna attuale;
- All'interno del corpo di fabbrica sono ammesse le destinazioni a deposito, magazzino, rimesse, uffici, spazi espositivi sempre che funzionali con l'attività produttiva principale od ad essa complementare;
- Per ogni attività produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinarsi al custode, o al gestore od al proprietario per una volumetria non superiore a 360 mc., ricavata all'interno del corpo di fabbrica o con esso armonizzata e collegata;
- E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive coperte e di attrezzature scoperte ad esse connesse;
- E' ammessa la costruzione in aderenza di una parete tra edifici posti su due lotti contigui, purché l'intero corpo di fabbrica risultante ed insistente sui due lotti presenti una soluzione architettonica unica;
- E' ammessa in caso di unica proprietà di due lotti confinanti la presentazione di un unico progetto interessante i due lotti di proprietà.

All'interno del lotto dovrà essere attrezzata e pavimentata un'area a parcheggi almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, e sempre all'interno del lotto, sulla parte

fronteggiante la viabilità di Piano, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione , in conformità a quanto prescritto al primo comma delle presenti prescrizioni ( 30%).

In tale area andranno piantumate essenze d'alto fusto, nella misura di un albero ogni 200 mq. di superficie fondiaria e lungo gli altri confini, laterali alla viabilità , siepi di essenza sempre verde, tutte indicate dall'Amministrazione Com.le e tipiche del luogo.

- Nel resede sono vietate tassativamente: costruzioni distaccate dall'immobile principale e la costruzione di garages e di qualsiasi deposito sotterraneo .

- Nell'area di pertinenza gli eventuali materiali di deposito all'esterno dovranno essere collocati nella parte meno visibile del lotto e schermati con siepi sempre verdi.

- Non sono ammessi depositi di materiali di alcun genere situati nell'adiacente Zona Agricola.

- Nell'esecuzione dei piazzali, della viabilità interna e delle recinzioni dei lotti dovrà essere sempre garantito lo scolo superficiale delle acque meteoriche del lotto.

- Nel lotto deve essere mantenuto il 25% di area permeabile ai sensi della Del. G.R.T. n°230/94 e succ. modifiche ed integrazioni.

### **Prescrizioni particolari e comuni agli interventi**

I materiali ed i colori da impiegarsi saranno sempre quelli della tradizione locale e più precisamente:

1) per i tamponamenti esterni è prescritto l'uso di:

- muratura di qualsiasi tipo, intonacata e trattata con colori tipici della zona ;
- infissi esterni , per finestre e portoni, in acciaio preverniciato od in alluminio elettrocolorato , colore intonato con i prospetti.

2) per le coperture è prescritto:

- l'uso delle tradizionali coperture a falde con doppia pendenza non superiore al 20% , preferibilmente con finitura superiore superficiale in cotto od in pannelli di lamiera o di rame coibentata o di altro materiale verniciato o trattato con colori tipici della zona.
- è vietato l'uso di coperture a volta circolare, a falde di paraboloide o simili e/od a falde con forte pendenza.
- le acque meteoriche dovranno essere convogliate alla fognatura bianca interna al lotto e da collegarsi alla fognatura pubblica sulla via prevista dal piano.

3) per le recinzioni dei lotti lungo la viabilità di Piano è prescritto:

- muretto fino all'altezza di ml. 0,80 dal piano marciapiede stradale in calcestruzzo od in muratura intonacata, con soprastante cancellata fino all' altezza complessiva e non superiore a ml. 2,00, da realizzare con pannelli dal disegno semplice costituito da montanti verticali in acciaio;
- cancelli, in acciaio a disegno semplice , come le relative recinzioni, di altezza complessiva e non superiore a ml. 2,00, apribili, manualmente e/o con apertura automatizzata, sempre verso l'interno del lotto;
- la verniciatura di tali manufatti (cancelli e recinzione) dovrà essere preventivamente concordata con il Responsabile del Settore 3.

4) per le recinzioni dei lotti lungo gli altri confini è prescritto:

- rete metallica a maglia sciolta su supporti in acciaio fissati al suolo su cordolatura in calcestruzzo sporgente dal piano finito dei piazzali non superiore a cm. 30 e/o

cancellata simile a quella sulla viabilità, fino all'altezza complessiva e non superiore a ml. 2,00.

5) per le attrezzature pubbliche e gli impianti pubblicitari è prescritto:

- i manufatti installati negli spazi pubblici in particolare : cassonetti per la raccolta dei rifiuti ecc. dovranno essere posizionati in appositi spazi realizzati lungo la viabilità di progetto e schermati con siepi sempre verdi;
- gli accessori per le reti impiantistiche, quali armadietti telefonici od elettrici, cassette per lettere ecc. dovranno essere incassati nelle murature di recinzione;
- le insegne pubblicitarie di attività non potranno essere installate sulle coperture né essere luminose, ma potranno essere posizionate solo sulle facciate ed in posizione armonizzantesi con i prospetti.

6) per l'allacciamento alla pubblica fognatura:

- tutti gli edifici dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura; i liquami che saranno immessi dovranno essere di tipo domestico o assimilato al domestico, rispettanti la tabella 3, allegato 5 del D.Lgs. 152/99 (scarico in fognatura).

## **Art. 30 Dimensionamento degli standard urbanistici**

Come descritto al Cap. V, art.15, comma 3, per le peculiari caratteristiche del territorio di Lorenzana, prevalentemente agricolo, in cui non sono presenti concentrazioni urbane significative, non è configurabile la modalità tradizionale di reperimento di standard, per cui in ogni centro abitato sono reperite le quantità minime per abitante stabilite dalla Legge.

Nella valutazione delle necessità di aree a standard e nel reperimento delle stesse si è tenuto conto delle modalità di utilizzo collettivo e sociale del territorio agricolo, delle aree boscate, degli spazi pubblici interni ai centri abitati, nonché della vicinanza di altri centri urbani dove sono collocati servizi ed attrezzature non presenti sul territorio comunale di Lorenzana, come prescritto dal Piano Strutturale.

La verifica delle aree, degli edifici, dei servizi e delle attrezzature presenti, effettuata in sede di Piano Strutturale, ha evidenziato una situazione di sostanziale sovrabbondanza delle quantità minime di aree ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree esistenti e le aree di progetto, secondo i seguenti criteri:

- le aree attuate esistenti sono un patrimonio da conservare, e pertanto vengono confermate;
- dove possibile ed opportuno è stato previsto l'ampliamento delle aree esistenti, in modo da poter usufruire delle urbanizzazioni esistenti;
- i nuovi insediamenti residenziali sono stati dotati di aree a parcheggio e verde pubblico da realizzarsi contestualmente con la procedura del comparto; tali aree sono state localizzate opportunamente in modo da costituire elemento di qualificazione anche delle aree limitrofe ai nuovi insediamenti;
- nonostante l'esistente sia inferiore allo standard minimo, non sono state sostanzialmente ampliate le aree destinate all'istruzione in quanto la Scuola Materna e la Scuola Elementare localizzate nel capoluogo soddisfano le necessità della popolazione attuale e prevista; la Scuola Media è localizzata a Fauglia ed esiste un servizio di trasporto pubblico per gli scolari di Lorenzana: anch'essa potrà accogliere gli alunni previsti in aumento a Lorenzana;
- ristrutturando ed ampliando il fabbricato della Scuola Elementare potrà essere realizzato al suo interno un asilo nido, attualmente non esistente;
- la zona produttiva, U.T.O.E. 9, prevede la realizzazione di standard di verde e parcheggi relativi a tale uso, che costituiscono ulteriore elemento di qualificazione dell'intero territorio;
- nel progetto delle aree a verde pubblico sono di particolare rilevanza gli interventi relativi al parco della Villa Giuli ed alla zona sportiva di Laura, per la quale è previsto un consistente ampliamento per il soddisfacimento delle necessità della popolazione dell'intero territorio Comunale;
- è prevista la realizzazione di una nuova area per attrezzature di interesse generale di tipo sanitario-assistenziale e ricettivo, di notevole importanza anche per i comuni limitrofi;
- vengono confermate ed ampliate le aree esistenti destinate alla raccolta di rifiuti ed alla Misericordia.

Tutte le aree previste sono coerenti e compatibili, ed in alcuni casi costituiscono elemento di valorizzazione, della struttura storico-ambientale degli insediamenti e del territorio.

La prima variante considerata l'esiguità dell'incremento degli abitanti e la sovrabbondanza delle quantità minime di aree ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68, viene effettuata una verifica nel complesso del Regolamento Urbanistico vigente in quanto detta variante non è sostanziale ma prettamente mirata a perimetrazioni e ad un esiguo aumento di volumetria senza prevedere previsioni di nuove espansioni territoriali di rilevanza.

Seguono tabelle dimensionali aggiornate con la 1° variante

#### ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

ABITANTI PREVISTI n° 1.357		ESISTENTE	PROGETTO			TOTALE R.U.	
D.M.1444/68 mq/ab minimo	quantità minima totale mq	quantità totale attuata esistente mq	U.T.O.E.	quantità di progetto per U.T.O.E. mq	quantità di progetto totale mq	Totale esistente + progetto mq	previsti mq/ab min.
4,50	6.107	<b>1.700</b>	7- Lorenzana	3.015	<b>3.015</b>	<b>4.715</b>	<b>3,47</b>

#### VERDE PUBBLICO

ABITANTI PREVISTI n° 1.357		ESISTENTE	PROGETTO			TOTALE R.U.	
D.M.1444/68 mq/ab minimo	quantità minima totale mq	quantità totale attuata esistente mq	U.T.O.E.	quantità di progetto per U.T.O.E. mq	quantità di progetto totale mq	Totale esistente + progetto mq	previsti mq/ab min.
9,00	12.213	<b>44.500</b>	7- Lorenzana	17.666	<b>40.679</b>	<b>85.179</b>	<b>62,77</b>
			1 - Laura	20.459			
			2 - Tremoleto	2.554			

9 - Zona D Pian di Laura	22.833
-----------------------------	--------

**PARCHEGGI**

ABITANTI PREVISTI n° 1.357		ESISTENTE	PROGETTO			TOTALE R.U.	
D.M.1444/68 mq/ab minimo	quantità minima totale mq	quantità totale attuata esistente mq	U.T.O.E.	quantità di progetto per U.T.O.E. mq	quantità di progetto totale mq	Totale esistente + progetto mq	previsti mq/ab min.
2,50	3.393	<b>8.140</b>	7- Lorenzana	7.388			
			1 – Laura	5.609	<b>12.997</b>	<b>21.137</b>	<b>15,58</b>

9 - Zona D Pian di Laura	12.554
-----------------------------	--------

**ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

ABITANTI PREVISTI n° 1.357		ESISTENTE	PROGETTO			TOTALE R.U.	
D.M.1444/68 mq/ab minimo	quantità minima totale mq	quantità totale attuata esistente mq	Destinazione d'uso	quantità di progetto mq	quantità di progetto totale mq	Totale esistente + progetto mq	previsti mq/ab min.
2,00	2.714	<b>11.670</b>	Raccolta rifiuti - Fri	7.790			
			Misericordia ampliamento - Fm	660			
			Attrezzature Fso sanitarie e ricettive	14.218	<b>22.668</b>	<b>34.338</b>	<b>25,30</b>

**TOTALE STANDARD**

ABITANTI PREVISTI n° 1.357		ESISTENTE	PROGETTO			TOTALE R.U.	
D.M.1444/68 mq/ab minimo	quantità minima totale mq	Quantità totale attuata esistente mq		quantità di progetto totale mq	Totale esistente + progetto mq	previsti mq/ab min.	
18,00	24.408	<b>66.010</b>		<b>79.359</b>	<b>145.369</b>	<b>107,12</b>	

**APPENDICE**

**SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**COMUNE DI LORENZANA - REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Sistema Insediativo**

**Scheda di rilevamento del patrimonio edilizio esistente**

Località - Toponimo

\_\_\_\_\_

**Individuazione cartografica :**

**Edificio n°**

Indirizzo e n. civico: \_\_\_\_\_

Data di rilevamento: \_\_\_\_\_

C.T.R. 1:5.000

C.T.R. 1:2.000

### Sub-Sistema – Piano Strutturale

- 1. Nuclei urbani storici
- 2. Nuclei rurali
- 3. Edifici isolati
- 4. Edificazione sparsa estensiva

### Unità di spazio – Piano Strutturale

- 1. Edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza
- 2. Edifici realizzati fra il 1883 ed il 1954 e relative aree di pertinenza
- 3. Edificio esistente nel catasto Leopoldino 1830

### CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

#### Vincoli sull'area e sull'edificio

- 1. Vincolo legge 1089/39 (diretto o Art.4 L.1089/39)
- 2. Vincolo idrogeologico
- 3. Pericolosità geomorfologica e/o idraulica elevata – 4
- 4. Altri vincoli: \_\_\_\_\_

#### Tipologia del terreno

- 1. Terreno in piano – fondovalle
- 2. Terreno in pendenza con sfalsamento dei piani di fabbrica
- 3. Terreno in pendenza senza sfalsamento dei piani di fabbrica
- 4. Posizione orografica dominante: su poggio o crinale
- 5. Vicinanza a corsi d'acqua
- 4. Altro: \_\_\_\_\_

#### Impianto morfologico e tipo edilizio

- Edificio singolo isolato (eventualmente con annessi)  Casa colonica
- Edificio singolo parte di nucleo composto da edifici e/o annessi  Villa
- Edificio parte di aggregazione lineare di edifici  Chiesa, torre, convento
- Edificio parte di aggregazione complessa di edifici  Palazzo
- Altro: \_\_\_\_\_  Casa medioevale
- Residenziale in linea o a schiera
- Altri specialistici non residenziali

#### Infrastrutture pubbliche primarie a rete

- Rifornimento idrico  Rete fognaria pubblica
- autonomo
- Rete idrica pubblica  Rete telefonica pubblica
- Rete elettrica pubblica  Rete pubblica gas metano
- Altro: \_\_\_\_\_

## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

N. di piani edificati fuori terra

N. di piani edificati seminterrati o interrati

### Destinazione d'uso

- |   |                                      |  |
|---|--------------------------------------|--|
| 1. Residenza                              | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 2. Commercio / Uffici / Terziario         | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 3. Garages, magazzino, deposito           | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 4. Uso agricolo                           | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 5. Uso agrituristico                      | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 6. Uso produttivo/ agricolo produttivo    | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 7. Attrezzature e servizi pubblici: _____ | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 8. Attrezzature e servizi privati: _____  | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| 9. Altro: _____                           | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| _____                                     | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| _____                                     | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |
| _____                                     | Piano terra <input type="checkbox"/> | Piani superiori <input type="checkbox"/> |

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE

### Copertura

1. A falde di tipo tradizionale: capanna
2. A falde di tipo tradizionale: padiglione
3. Piana
4. Altro: \_\_\_\_\_

### Gronda

1. Sporgente in materiali tradizionali (eventualmente decorata)
2. Sporgente in materiali non tradizionali
3. Non sporgente
4. Senza gronda

### Stato di conservazione della copertura

1. Senza rilevanti deterioramenti
2. Con rilevanti lesioni o cedimenti
3. Parzialmente crollata
4. Completamente crollata

### Superfici murarie esterne

1. Con muratura a vista in materiali tradizionali e/o tipici locali
2. Rivestite con intonaco di tipo tradizionale
3. Rivestite con intonaco di tipo non tradizionale
4. In C.A. a vista oppure rivestito o con materiali di tipo non tradizionale

### Stato di conservazione delle superfici murarie esterne

1. Senza rilevanti deterioramenti
2. Con parti d'intonaco mancante e/o deteriorato
3. Con rilevanti lesioni o cedimenti

4. Parzialmente crollata

**Infissi**

- 1. Di tipo tradizionale
- 2. Di tipo non tradizionale
- 3. Assenti

**Stato di conservazione degli infissi**

- 1. Senza rilevanti deterioramenti
- 2. Deteriorati o inadeguati
- 3. Prevalentemente mancanti

**Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di valore**

- 1. Cornici marcapiano, zoccolature, angolari
- 2. Riquadrature di aperture in pietra o decorate
- 3. Decorazioni di sottogronda
- 4. Porticato, sottopasso
- 5. Abbaino, torretta, loggia, colombaia
- 6. Altro: \_\_\_\_\_

**Solai**

- 1. Con orditura in legno, tavolato in legno o scempiato in cotto
- 2. A volta in laterizio
- 3. Con struttura in ferro
- 4. A putrelle e voltine
- 5. In laterizio armato
- 6. Altro: \_\_\_\_\_

**Presenza di elementi architettonici e decorativi interni di valore**

- 1. Scale in pietra originarie e/o tradizionali
- 2. Pavimenti originari e/o tradizionali in pietra, cotto, alla veneziana, graniglie etc.
- 3. Decorazioni, affreschi, pitture murali, cornici ed altri motivi murali
- 4. Logge e porticati
- 5. Elementi in ferro battuto: grate, ringhiere etc.
- 5. Infissi di particolare fattura
- 6. Altro: \_\_\_\_\_

**Superfetazioni in aderenza all'edificio principale**    1. Si                       2. No

Descrizione: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Manomissioni e/o alterazioni della immagine esterna**    1. Si                       2. No

Descrizione: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Manomissioni e/o alterazioni della immagine interna**    1. Si                       2. No

Descrizione: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### **CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PERTINENZA**

#### **Descrizione dell'area di pertinenza**

1. Giardino
2. Parco
3. Cortile o aia
4. Chiostra
5. Orto
6. Incolto o abbandonato
7. Usi arborati non di azienda agricola: alberi da frutto, uliveti, vigneti
8. Altro: \_\_\_\_\_
9. Terreno agricolo (vedi Usi agricoli)

#### **Presenza di elementi caratteristici nell'area di pertinenza**

1. Manufatti storici e tradizionali: muretti, tabernacoli, scale etc.
2. Elementi di arredo
3. Piantumazioni o vegetazione caratteristica
4. Pavimentazioni originarie e/o tradizionali: pietra, cotto etc.
5. Altro: \_\_\_\_\_

**Annessi nell'area scoperta storici e/o di tipo tradizionale** 1. Si  2. No

Descrizione: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Annessi nell'area scoperta privi di valore** 1. Si  2. No

Descrizione: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## FUNZIONI AGRICOLE

1. L'edificio non fa parte di azienda agricola
2. L'edificio fa parte di azienda agricola
3. L'edificio fa parte di azienda agricola insieme ad altri edifici

### Ordinamento produttivo principale

1. Seminativo semplice asciutto
2. Seminativo semplice irriguo
3. Oliveto
4. Vigneto
5. Frutteto
6. Pascolo
7. Pioppeto
8. Bosco
9. Formazione arborea di ripa e di golena

### Utilizzo degli annessi

1. Stalla
2. Deposito
3. Frantoio
4. Tinaia e/o cantina
5. Trasformazione dei prodotti
6. non utilizzato
7. Altro: \_\_\_\_\_
8. Altro: \_\_\_\_\_
9. Altro: \_\_\_\_\_
- 1 Altro: \_\_\_\_\_
- 0 \_\_\_\_\_

- UNITÀ DI SPAZIO 1 - EDIFICIO ESISTENTE AL 1883**
- UNITÀ DI SPAZIO 2 - EDIFICIO REALIZZATO FRA IL 1883 ED IL 1954**
- EDIFICIO DI PARTICOLARE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE - N.T.A. art. 10

- B Manutenzione ordinaria e straordinaria
- C Restauro e risanamento conservativo
- D Ristrutturazione edilizia limitata
- E Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

ALTRI INTERVENTI AMMESSI - N.T.A. art. 10

- 1 Addizioni per realizzare servizi igienici
- 2 Addizioni per realizzare volumi tecnici
- 3 Rialzamento del sottotetto
- 4 Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto
- 5 Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con altri con analoghe caratteristiche
- 6 Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con altri con diverse caratteristiche
- 7 Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con diverso posizionamento
- 8 Modifiche prospettiche limitate con vincolo tipologico
- 9 Modifiche prospettiche
- 10 Demolizione con fedele ricostruzione
- 11 Frazionamenti e accorpamenti
- 12 Ristrutturazione fino allo svuotamento dell'involucro edilizio
- 13 Ampliamenti eventualmente consentiti dall'ambito di appartenenza interessanti esclusivamente parti secondarie prive di valore (non compresi nella Ristrutturazione edilizia)
- 14 Ampliamenti eventualmente consentiti dall'ambito di appartenenza (non compresi nella Ristrutturazione edilizia)
- 15 Ristrutturazione urbanistica di parti di modeste dimensioni e prive di valore (non compresi nella Ristrutturazione edilizia, con Prescrizioni)



<b>CAPO I.....</b>	<b>0</b>
<b>DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>1</b>
Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico .....	1
Art. 2. Valutazione degli Effetti Ambientali.....	3
Art. 3. Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	5
Art. 4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico .....	6
Art. 5. Validità del Piano Strutturale .....	6
Art. 6. Varianti al Regolamento Urbanistico .....	6
Art. 7. Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	6
Art. 8. Salvaguardie .....	7
<b>CAPO II.....</b>	<b>8</b>
<b>DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>8</b>
<b>FISICHE E DELL'USO .....</b>	<b>8</b>
Art. 9 Interventi a scala territoriale ed urbana – Urbanizzazioni e standard.....	8
Art. 10 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	9
Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	9
A Manutenzione ordinaria .....	9
B Manutenzione straordinaria .....	10
C Restauro e risanamento conservativo .....	10
D Ristrutturazione edilizia limitata.....	10
E Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche .....	11
F Interventi di trasformazione urbanistica .....	11
Interventi ammessi per le Unità di Spazio del Sistema Insediativo.....	11
Edifici di particolare valore .....	11
Unità di spazio 1 - edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza.....	12
Unità di spazio 2 - edifici realizzati fra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza .....	13
Unità di spazio 3 - edifici realizzati dopo il 1954 e relative aree di pertinenza.....	14
Art. 11 Nuove costruzioni ed ampliamenti .....	14
Art. 12 Verifica delle volumetrie massime ammesse .....	15
Art. 13 Parcheggi privati pertinenziali coperti e scoperti in zone residenziali negli ambiti urbanizzati .....	16
Art. 14 Disciplina delle destinazioni d'uso.....	18
Art. 15 Comparti edificatori.....	20
<b>CAPO III .....</b>	<b>21</b>
<b>DISCIPLINA DEGLI AMBITI A NORMATIVA OMOGENEA .....</b>	<b>21</b>
Art. 16 – Ambiti A : Centri Storici ed ambiti di interesse storico .....	21
Art. 17 – Ambiti B - Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura e collinari .....	23
Sottozona B* .....	25
Sottozona B1 .....	25
Sottozona B1c .....	25
Sottozona Bv .....	26
Sottozona Bvc .....	26
Art. 18 – Ambiti C - Zone da edificare con piani attuativi unitari in ambiti non urbanizzati di pianura e collinari.....	27
Sottozona Cv.....	28
Sottozona Cvc .....	28
Art. 19 – Ambiti RU – Comparti soggetti sostituzione del tessuto attraverso Piani di Recupero Urbanistico .....	29
RU 1 – Laura nord / via Provinciale .....	30

RU 2 – Laura / Piano della Tora .....	30
RUc 3 – Greppioli nord-ovest.....	31
RUc 4 - Greppioli nord-est .....	31
RUc 5 - La Casa ovest .....	32
RUc 6 - La Casa est .....	33
RUc 7 - La Casa sud .....	33
RUc 8 - Collealberti sud .....	34
RUc 9 - Vicchio .....	34
RUc 10 - Greppioli sud.....	35
RUc 11 - Case Bottre .....	35
RUc 12 - Biancanelle .....	36
Art. 20 – Ambiti destinati a Verde Pubblico VP ed a verde alberato .....	36
Art. 21 – Ambiti destinati a Parcheggio P e Parcheggio alberato Pa.....	37
Art. 22 – Ambiti destinati ad attrezzature, servizi ed impianti, verde e parco di interesse generale e di uso pubblico .....	37
Fpar – Aree destinate a Parco pubblico .....	38
Fsp – Verde pubblico ed impianti sportivi coperti e scoperti .....	38
Fsa – Attrezzature sanitarie ed assistenziali e servizi connessi .....	39
Fm – Sede della Misericordia .....	39
Fsc - Fatt – Fci - Fim – Attrezzature e servizi pubblici .....	40
Fim – Impianti pubblici .....	40
Art. 23 – Ambiti privati destinati ad attrezzature, servizi e verde di interesse generale e di uso pubblico.....	42
G1 – Attrezzature ricettive e di ristoro .....	42
G2 – Attrezzature ricettive e di ristoro convenzionate .....	43
G3 – Farmacia.....	43
G4 – Impianti per la distribuzione di carburanti.....	44
G5 – Area di sosta e ristoro S.P. Cucigliana - Lorenzana .....	44
G6 – Area per campeggio .....	44
G7 – Bar- ristoro in zona produttiva Pian di Laura .....	45
Art. 24 – Zone di rispetto e di vincolo inaedificandi .....	48
<b>CAPO IV .....</b>	<b>49</b>
<b>DISCIPLINA DELLE U.T.O.E. ....</b>	<b>49</b>
Art. 25 - Rettifiche al perimetro delle U.T.O.E. ....	49
Art. 26 - Norme generali per le U.T.O.E. 1-2-3-4-5-7-10 .....	49
Art. 27 Disciplina della U.T.O.E. 6 – Lorenzana Ovest .....	50
Art. 28 Disciplina della U.T.O.E. 8 – Territorio agricolo.....	54
1. Superamento regime transitorio – Piano Strutturale art. 4 comma 3° .....	54
2. Normative e leggi vigenti .....	55
3. Dimensionamento U.T.O.E. 8 .....	55
4. Ee - Aree ad esclusiva funzione agricola.....	56
5. Ep - Aree a prevalente funzione agricola.....	57
6. Edifici ed aree soggetti a particolare normativa .....	59
7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	59
8. Applicazione della L.R. 64/95 .....	59
Art. 3 L.R. 64/95 - Nuovi edifici rurali.....	59
Art. 3 comma 8° L.R. 64/95 - Norme generali per la nuova edificazione in zona agricola.....	60
Art. 3 comma 9°-10° L.R. 64/95 - Annessi agricoli .....	61
Art. 3 comma 11° L.R. 64/95 – Annessi agricoli eccedenti .....	61
Art. 4 L.R. 64/95 - Programma di miglioramento agricolo ambientale.....	61

Art. 5 L.R. 64/95 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo.....	61
Art. 5 bis L.R. 64/95 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.....	62
Art. 5 ter L.R. 64/95 - Mutamento della destinazione d'uso .....	63
9. Altre norme generali per le zone agricole dal Piano Strutturale.....	63
Invarianti strutturali .....	63
Recinzioni .....	64
Minime Unità colturali.....	64
Aree scoperte e viabilità .....	64
Opere di modifica orografica.....	65
Art. 29 Norme generali per la U.T.O.E. 9 – Zona produttiva D Pian di Laura .....	66
Prescrizioni .....	66
Parametri urbanistici .....	66
Prescrizioni generali .....	66
Prescrizioni particolari e comuni agli interventi.....	67
Art. 30 Dimensionamento degli standard urbanistici .....	69
APPENDICE .....	72
SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	72