

***VARIANTE n°7bis al
REGOLAMENTO
URBANISTICO***

**NTA
COMPARATE_OSS**

**CONFRONTO TRA R.U. VIGENTE E PROPOSTA
DI VARIANTE con le modifiche introdotte in
sede di controdeduzioni alle osservazioni e
aggiornate con l'approvazione definitiva
Del.C.C. n. 39 del 27/05/2020**

Proponente:
Comune di CORTONA

Responsabile del procedimento:
Ing. Marica BRUNI

INDICE

TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

<i>Art. 1</i>	<u>EFFETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>
<i>Art. 2</i>	<u>ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>
<i>Art. 3</i>	<u>DURATA E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>
<i>Art. 4</i>	<u>POTERI DI DEROGA</u>
<i>Art. 5</i>	<u>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</u>
<i>Art. 5bis</i>	<u>DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI</u>
<i>Art. 6</i>	<u>SALVAGUARDIE</u>
<i>Art. 7</i>	<u>NORME TRANSITORIE</u>
<i>Art. 8</i>	<u>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – TERMINOLOGIA TECNICA DI RIFERIMENTO</u>
<i>Art. 9</i>	<u>DISCIPLINA DEI MANUFATTI PERTINENZIALI</u>
<i>Art. 10</i>	<u>LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE</u>
<i>Art. 11</i>	<u>DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI</u>

TITOLO II DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

<i>Art. 12</i>	<u>LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE "A").</u>
<i>Art. 13</i>	<u>LE ZONE A MATRICE STORICA "A_R".</u>
<i>Art. 14</i>	<u>SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO "P_{DR0}".</u>
<i>Art. 15</i>	<u>LE ZONE DI SATURAZIONE (ZONE OMOGENEE "B").NORME DI CARATTERE GENERALE</u>
<i>Art. 16</i>	<u>LE SOTTOZONE "B1"</u>
<i>Art. 17</i>	<u>LE SOTTOZONE "B2".</u>
<i>Art. 18</i>	<u>LE SOTTOZONE "B3"</u>
<i>Art. 19</i>	<u>LE SOTTOZONE "B8"</u>
<i>Art. 20</i>	<u>LE SOTTOZONE "B_{Cxxxn}" (Aree di completamento e recupero urbano)</u>
<i>Art. 21</i>	<u>LE SOTTOZONE "BR_{xxxn}" (Aree di trasformazione e recupero)</u>
<i>Art. 22</i>	<u>LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE "C").</u>
<i>Art. 23</i>	<u>LE SOTTOZONE "C₀".</u>
<i>Art. 24</i>	<u>LE SOTTOZONE "C_{xxxn}" e "C_{nxxxn}".</u>
<i>Art. 25</i>	<u>LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ZONE OMOGENEE "D")</u>
<i>Art. 26</i>	<u>LE SOTTOZONE "D₀"</u>
<i>Art. 27</i>	<u>LE SOTTOZONE "D₁"</u>
<i>Art. 28</i>	<u>LE SOTTOZONE "D_{xxxn}".</u>
<i>Art. 29</i>	<u>LE SOTTOZONE "D_{cxxxn}".</u>
<i>Art. 30</i>	<u>LE SOTTOZONE "D_{s_n}" (aree produttive speciali)</u>
<i>Art. 31</i>	<u>LE SOTTOZONE "D_v"</u>
<i>Art. 32</i>	<u>LE ZONE PER LE ATTIVITA' PREVALENTEMENTE TERZIARIE (ZONE OMOGENEE "DT")</u>
<i>Art. 33</i>	<u>LE SOTTOZONE "DT₁".</u>
<i>Art. 34</i>	<u>LE SOTTOZONE "DT_{xxxn}".</u>

TITOLO III DISCIPLINA PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO (IL TERRITORIO RURALE)

- Art.35 IL TERRITORIO EXTRAURBANO (ZONE OMOGENEE “E”).
(definizione)
- Art.36 NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO EXTRAURBANO
- Art.37 DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI DI CUI
AL c.5 ART.41 L.R. 1/2005 (Art. 6 D.P.G.R. n. 5/R)
- Art.37bis DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI DI CUI
AL c.7 ART.41 L.R. 1/2005 (Art. 5 D.P.G.R. n. 5/R)
- Art.38 SOTTOZONE «E1» – LA MONTAGNA
- Art.39 SOTTOZONE «E2» – LA MEZZACOSTA
- Art.40 SOTTOZONE «E3» – LA PIANURA
- Art.41 SOTTOZONE «E4» – LE COLLINE EMERGENTI DELLA
VALDICHIANA
- Art.42 SOTTOZONE «E5» – L’AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI
- Art.43 SOTTOZONE «E6» –LE AREE DI FONDOVALLE
- Art.44 SOTTOZONE “ E_{R xxxn}”
- Art.45 SOTTOZONE DI TIPO “E” SOGGETTE A PARTICOLARE
NORMATIVA “ ES_{xxxn}”
- Art.46 AREA PER ESCAVAZIONI
- Art.47 NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ED
ARCHITETTONICO
- Art.48 EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN
TERRITORIO PREVALENTEMENTE EXTRAURBANO
- Art.49 AREE DI TUTELA DEGLI AGGREGATI E DELLE STRUTTURE
URBANE
- Art.50 AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI
EDIFICI SPECIALISTICI ANTICHI E DEGLI ELEMENTI
SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO
- Art.51 AREA DI TUTELA DEL CONO DI CORTONA
- Art.52 CONTENUTI DEI P.A.M.A.A.

TITOLO IV NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

- Art.53 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE
OMOGENEE “F”).
- Art.54 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO
(SOTTOZONE “F1”).
- Art.55 AREE DEL PARCO DELL’ESSE “ F1_{ESS01}”
- Art.56 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO
(SOTTOZONE “F2”).
- Art.57 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO
(SOTTOZONE “F3”).
- Art.58 AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE
PUBBLICO (SOTTOZONE “F4”)
- Art.59 AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E E PER ATTIVITA’ DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
(SOTTOZONE “FT”).
- Art.60 AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E PER ATTIVITA’ DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE NON
INDIVIDUATE NEL R.U.
- Art.61 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- Art.62 NORMATIVA PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE

- PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESI NEI PIANI
ATTUATIVI. PARCHEGGI PUBBLICI
Art. 63 ZONE DI RISPETTO STRADALE. CARATTERISTICHE DELLA
VIABILITA'
Art. 64 VERDE DI RISPETTO
Art. 65 VERDE PRIVATO DA DESTINARE A BOSCO
Art. 66 AREA DEL PARCO ARCHEOLOGICO
Art. 67 AREA DEL PARCO DI GINEZZO

TITOLO V NORME PARTICOLARI

- Art. 68 AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA.
Art. 69 TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE
Art. 70 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE
Art. 71 NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE
Art. 72 VAS E VERIFICA DI VAS DI PIANI E PROGRAMMI
Art. 73 INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP
Art. 74 TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO. LA
DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE
DELLE FUNZIONI
Art. 75 DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
COMMERCIALE
Art. 76 NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI
Art. 77 NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA
Art. 78 NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI
ENERGETICI ED ENERGIE RINNOVABILI
Art. 79 PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE
Art. 80 FATTIBILITA' RELATIVA AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI,
IDRAULICI E SISMICI
Art. 81 AZIONI PER MITIGARE GLI EFFETTI AMBIENTALI
Art. 82 GLOSSARIO

ALLEGATO ALLE N.T.A. DISCIPLINA PER GLI EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO INDIVIDUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI

- All. Art. 1 PREMESSA
All. Art. 2 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO
All. Art. 3 INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI
All. Art. 4 NORME E PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI INTERVENTI
NELLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI CENSITI

TITOLO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1 - EFFETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico costituisce, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto di governo del territorio. Esso contribuisce a definire l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse. Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono coerenti con gli indirizzi, norme e criteri fissati nel Piano Strutturale. Tutti gli interventi da attuarsi sul territorio sono conformi alle previsioni dello Statuto dei luoghi e delle relative tavole ed alle prescrizioni delle invarianti.

Il Regolamento Urbanistico contiene, secondo quanto indicato nell'art. 55 della L.R. 1/2005:

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

La disciplina di cui alla precedente lettera a) contiene:

- A₁)- il quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto;
- A₂)- il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- A₃)- la disciplina per la utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente compresa quella relativa alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- A₄)- le aree nelle quali è permessa l'edificazione di completamento e di ampliamento degli edifici esistenti;
- A₅)- la aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- A₆)- la disciplina del territorio rurale;
- A₇)- la disciplina della trasformazioni non materiali del territorio.
- A₈)- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi;
- A₉)- le aree e gli ambiti sui quali perseguire, prioritariamente, la riqualificazione insediativa.

La disciplina di cui alla precedente lettera b) individua e definisce:

- B₁)- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti;
- B₂)- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- B₃)- gli interventi che, in ragione della loro rilevanza e complessità, si dovranno realizzare previa approvazione di un piano attuativo;
- B₄)- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore;
- B₅)- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- B₆)- il programma di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- B₇)- la individuazione dei beni sottoposti a vincoli espropriativi;
- B₈)- La disciplina della perequazione.

Le norme del Regolamento Urbanistico si integrano con quelle del vigente Regolamento Edilizio. In caso di contrasto prevalgono le norme del Regolamento Urbanistico.

ART.2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico è costituito da:

- relazione tecnica;
- normativa tecnica di attuazione;
- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, costituita da elaborati in scala 1:2000 per i centri, le frazioni ed i nuclei ed in scala 1:10000 per il territorio extraurbano/agricolo. Detti elaborati contengono il perimetro aggiornato dei centri edificati. Successive modificazioni al perimetro dei centri edificati non comporteranno, comunque, variante al R.U.;
- disciplina della perequazione con schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti;
- cartografia geomorfologica e della pericolosità e fattibilità geomorfologica e idraulica degli interventi, relazione e schede di fattibilità, studi idrologici idraulici e geologici
- programma di intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;

Gli elaborati grafici sono costituiti da:

	SCALA	LOCALITÀ
1	2.000	Cortona
2a	2.000	Camucia
2b	2.000	Camucia
3a	2.000	Terontola
3b	2.000	Terontola
4	2.000	Fratta
5	2.000	Mercatale
6	2.000	Montecchio
7	2.000	Monsigliolo
8	2.000	Centoia
9	2.000	Tavernelle
10	2.000	Pergo
11	2.000	Pietraia
12	2.000	Chianacce
13	2.000	San Lorenzo
14	2.000	Sviluppi Lineari
15	2.000	Montanare
16	2.000	Fratticiola
17	2.000	Farneta
18	2.000	Borghetto
19	2.000	Cignano

20	2.000	Montalla
21	2.000	Ossaia
22	2.000	Riccio
23	2.000	Creti
24	2.000	Mezzavia
25	2.000	Fossa del Lupo
26	2.000	Teverina
27	2.000	Vallone
28	2.000	Ferretto
29	2.000	Ronzano
1/4	10.000	Quadrante 1/4
2/4	10.000	Quadrante 2/4
3/4	10.000	Quadrante 3/4
4/4	10.000	Quadrante 4/4

Gli elaborati relativi alla disciplina della perequazione e dei comparti sono costituiti da:

Zone AP xxx n	Numero	Totale
Camucia	4	
Pergo	2	
Montanare	1	
Montalla	1	
Tavarnelle	1	
<u>Totale</u>		9
Zone Bc xxxn		
Camucia	23	
Terontola	12	
Monsigliolo	1	
Pergo	3	
Pietraia	1	
SviluppiLineari	1	
Montanare	1	
Riccio	1	
Vallone	6	
Fratta	5	
San Lorenzo	3	
Farneta	2	
Montecchio	5	
Centoia	2	
Chianacce	1	
Fratticiola	1	
Creti	1	
Mezzavia	2	
Ronzano	4	
Mercatale	4	
Tavarnelle	5	
<u>Totale</u>		84
Zone Br xxxn		
Camucia	3	
Pergo	2	
Montalla	1	
Ossaia	1	
Vallone	1	
San Lorenzo	1	
Montecchio	1	
Tavarnelle	1	
<u>Totale</u>		
Zone C xxx n		
Camucia	15	
Terontola	9	
Monsigliolo	1	
Pergo	2	
Pietraia	2	
SviluppiLineari	1	
Borghetto	1	

Ossaia	1	
Riccio	1	
Fratta	4	
San Lorenzo	2	
Farneta	1	
Montecchio	2	
Centoia	1	
Chianacce	1	
Fratticciola	2	
Cignano	2	
Mercatale	2	
Tavarnelle	3	
<i>Totale</i>		54
Zone D xxxn		
Tavernelle	1	
Terontola	1	
Pietraia	1	
Vallone	5	
Totale		8
Zone Dc xxxn		
Terontola	3	
Tavarnelle	1	
Totale		4
Zone Dt xxxn		
Camucia	6	
Terontola	2	
Pietraia	1	
Vallone	8	
Borghetto	1	
Totale		17
Zone Er xxxn		
Montanare	1	
Montecchio	1	
Ossaia	1	
Tavrenelle	1	
San Lorenzo	1	
Riccio	1	
Fossa del Lupo	1	
<i>Totale</i>		7
Zone F xxxn		
Camucia	2	
Pergo	1	
<i>Totale</i>		3
Totale		201

ART.3 -DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico acquista efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva ed ha validità a tempo indeterminato, salvo quanto stabilito nei successivi commi terzo, quarto e quinto.

Dalla data di efficacia del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico generale decade automaticamente.

Dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi di iniziativa pubblica o i progetti esecutivi di oo.pp. decadono le previsioni urbanistiche relative a:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444;
- le aree soggette a Piano Attuativo ancora inattuato;
- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, relativi a zone di espansione, la decadenza di cui al comma precedente si verifica se entro 5 anni non sia stata stipulata la relativa convenzione o non sia stato formato dai proponenti valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune

Nei casi di decadenza di cui ai due commi precedenti si applicheranno le norme di cui all'art.63 della L.R. 1/2005.

Il Comune provvede, periodicamente, alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico al fine di apportare eventuali correzioni o modifiche attraverso apposite varianti, in coerenza con quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A tal fine è possibile istituire un Osservatorio permanente con la funzione di controllo e verifica dello stato e delle modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.

In attesa della costituzione di tale organismo le funzioni di cui al comma precedente saranno svolte dall'Ufficio Urbanistico Comunale che, attraverso la quotidiana gestione delle pratiche, è in grado di monitorare gli effetti dell'impianto normativo e delle previsioni dello strumento urbanistico. L'Osservatorio potrà essere integrato da membri, esterni ed interni all'Amministrazione, e dovrà valutare gli effetti della gestione del R.U. sul territorio indicando le eventuali varianti ritenute necessarie per migliorare l'efficacia dello strumento urbanistico.

ART.4 - POTERI DI DEROGA

E' facoltà dell'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui all'art.54 della L.R. 1/2005.

ART.5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso interventi diretti, piani attuativi, progetti di opere pubbliche, piani e progetti di settore previsti dalla normativa vigente.

Interventi diretti

Sono gli interventi edilizi per i quali non è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo alla realizzazione dei quali si procede sulla base del titolo abilitativo stabilito dalle vigenti disposizioni di legge.

Il Regolamento Urbanistico definisce, per ogni singola zona o sottozona omogenea, le modalità di trasformazione ammesse anche subordinandone l'attivazione alla esecuzione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta di permesso a costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di utilizzazione e inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa. Il progetto di utilizzazione sarà approvato dagli organismi tecnici competenti e potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo che regoli i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

Piani attuativi

Il R.U. stabilisce i casi nei quali la realizzazione degli interventi previsti dal regolamento stesso sia subordinata alla approvazione di piani attuativi.

I piani attuativi: sono redatti in coerenza con le previsioni di PS e RU ed approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento della loro adozione; possono assumere, in rapporto agli interventi progettati, i contenuti propri di uno o più dei piani attuativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative; devono contenere gli elaborati prescritti dal RU e dal Regolamento Edilizio

I piani attuativi in variante al R.U. potranno essere approvati contestualmente alle varianti al R.U. stesso..

I contenuti dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalle disposizioni di legge vigenti all'atto della loro approvazione, integrati dalle disposizioni che seguono.

I Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata devono indicare:

- la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti;
- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione seguendo criteri di sostenibilità e risparmio delle risorse;
- il progetto bioclimatico costituito da: analisi dei dati climatici ed elaborazione di una mappa di rappresentazione del contesto ambientale; redazione della mappa solare per l'orientamento dei lotti e l'individuazione della sagoma di massimo ingombro degli edifici, allineamenti e distanze, ombre portate, sfruttamento della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la mitigazione/formazione del microclima;
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, ecc.;
- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;

- l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planimetrico tipologico e architettonico degli interventi previsti;
- l'indicazione delle aree da acquisire al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

La convenzione, laddove prevista, deve disciplinare tutti i rapporti giuridici, temporali ed economici del processo di trasformazione edilizia ed urbanistica. In ogni caso essa deve regolare:

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori nel rispetto delle normative vigenti;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria previste nell'area di intervento;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune e di tutte quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- nel caso che all'interno dell'area di intervento non siano reperibili spazi sufficienti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà convenirsi, la realizzazione di tali opere nelle aree contermini ovvero la monetizzazione dei relativi oneri;
- la eventuale cessione delle aree oggetto di perequazione laddove previsto e nelle modalità stabilite;
- l'eventuale corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- ogni altro elemento ritenuto utile dall'Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.

I Piani di Recupero del patrimonio edilizio, oltre a quanto richiesto per i piani attuativi di cui sopra dovranno contenere:

- gli interventi ammessi e l'assetto di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo se ritenute necessarie;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve, eventualmente, provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempimento dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;
- ogni altro elemento ritenuto utile dall'Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi oppure situati in ambiti di rilevanza paesistica ed ambientale.

In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse generale, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'attuazione del Piano alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono di norma eseguite dai soggetti pubblici competenti.

I soggetti interessati alla realizzazione dei piani attuativi (piani di lottizzazione, piani di recupero, piani particolareggiati etc.) sono tenuti alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese all'interno del comparto medesimo così come perimetrato negli elaborati di piano con le procedure di appalto previste dalle vigenti disposizioni.

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, il rilascio del permesso a costruire è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- prestazione di una garanzia fidejussoria.

Sub Comparti

Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale, potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale.

ART.5 bis – DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Le categorie di intervento previste dalla vigente legislazione in materia costituiscono elemento indispensabile per l'individuazione dei titoli abilitativi necessari in relazione agli interventi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

Quando non diversamente specificato negli articoli che seguono e ad esclusione che per gli “*edifici di valore architettonico individuati nel territorio di Cortona*”, di cui all’Allegato delle presenti N.T.A., le cui discipline prevalgono, gli interventi ammessi dal R.U. nel patrimonio edilizio esistente fanno riferimento alle categorie di intervento definite dal Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 380/2001) e dalle Norme regionali per il governo del territorio, con le seguenti specificazioni:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d) del secondo comma dell’art.135 della L.R. 65/2014, che prevedono il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), sono consentiti a condizione che non comportino la formazione di nuove aperture o la modifica dei prospetti;

b) gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli di cui alla lettera l) del primo comma dell’art.134 della L.R. 65/2014, per i quali la ricostruzione dei volumi dovrà avvenire nelle immediate vicinanze dei volumi demoliti e comunque all’interno:

- del lotto fondiario per le zone urbane;
- dell’ambito per le zone rurali;

c) per gli edifici di cui al comma 2 dell’art. 199 della LR 65/2014, ovvero per gli immobili per i quali non sia stato possibile il ripristino dei luoghi a seguito di accertamento di difformità o variazioni essenziali, non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa, di cui alla lett. d), comma 2 dell’Art. 135 della L.R. 65/2014.

d) relativamente alle previsioni di trasformazione per le quali non è ancora intervenuta la scadenza di validità quinquennale - poichè reiterate con successive varianti al RU - e ricadenti in area esterna al perimetro del territorio urbanizzato da individuare ai sensi dell’Art. 4 della L.R. 65/14, la validità di tali comparti potrà decadere prima dei 5 anni previsti dalla L.R. 65/14, con l’adozione del nuovo PS, sulla base di quanto stabilito dalle specifiche norme di salvaguardia.

e) È prescritto il divieto di spandimento dei fanghi di depurazione, ovvero dei residui derivanti dai processi di depurazione come definiti all’articolo 2, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 99, all’interno dei centri abitati ed entro ~~500 m~~ 1000m dal perimetro di detti centri abitati individuato nelle tavole di RU ai sensi della L.R. 1/2005.

OSS
UFFICIO
accolta ed
emendata da
parte del C.C.
con Del.C.C.
n. 39 del
27/05/2020

ART.6- SALVAGUARDIE

Le misure di salvaguardia del R.U. sono quelle stabilite dall'art. 61 legge regionale 1/2005.

ART.7 - NORME TRANSITORIE

- 1) I piani attuativi, i progetti organici di utilizzazione urbanistico-edilizia, i piani di utilizzo comunque definiti e i P.M.A.A., adottati prima della data di adozione del RU (14 aprile 2009), sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione;
- 2) I piani attuativi, i progetti organici di utilizzazione urbanistico-edilizia, i piani di utilizzo comunque definiti e i P.M.A.A., in corso di esame da parte del Comune alla suddetta data di adozione del RU possono essere adottati e/o approvati secondo la normativa urbanistica previgente. E' fatta tuttavia salva la facoltà degli interessati di rinunciare alla proposta di piano attuativo;
- 3) I piani attuativi, i progetti organici di utilizzazione urbanistico-edilizia, i piani di utilizzo comunque definiti e i P.M.A.A., approvati alla suddetta data di adozione del RU, ancorché non individuati negli elaborati del R.U., oppure approvati ai sensi dei precedenti commi primo e secondo, mantengono la loro efficacia fino al momento della scadenza del R.U. o della loro naturale scadenza. Sono comunque fatte salve eventuali proroghe concesse dal Consiglio Comunale.
- 4) Sono fatte salve le istanze per l'ottenimento di permessi di costruire e le D.I.A., presentate prima dell'adozione del R.U. (14 aprile 2009) a condizione che le stesse siano state presentate in maniera adeguata al fine di una corretta valutazione. Le varianti presentate nel periodo di efficacia dei titoli di cui sopra saranno verificate sulla base delle norme vigenti al momento della presentazione del titolo originario.
- 5) Sono fatte salve le previsioni di cui alla variante al P.R.G. n. 146 riferite alla area 6 (ex zona annonaria).

ART.8 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. TERMINOLOGIA TECNICA DI RIFERIMENTO

Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi edilizi ammessi e la loro congruenza con le norme e gli indici fissati nel vigente strumento urbanistico e nelle presenti N.T.A. vengono utilizzati i seguenti indici e parametri:

ST = superficie territoriale.

La “superficie territoriale” è quella definita all’art. 3 del ~~DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R~~ **DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.**

~~In sede di elaborazione del progetto attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al R.U.~~

IT= Indice utilizzazione territoriale, ora indice di edificabilità territoriale.

L’ “indice di utilizzazione territoriale” è quella definita ~~all’art. 7 DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R~~ **all’art. 6 del DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.**

SF = superficie fondiaria.

La “superficie fondiaria” è quella definita all’art. 4 ~~DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R~~ **DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.**

IF = Indice di edificabilità fondiaria

L’ “Indice di edificabilità fondiaria” è quello definito all’art. 7 del DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

SC = superficie coperta.

La “superficie coperta” è quella definita all’art. 15 ~~DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R~~ **DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.**

SUC/SE = Superficie utile complessiva, ora Superficie utile lorda ora Superficie edificabile (o edificata)

La superficie utile complessiva definita dal presente RU, ~~da non confondersi con la Superficie convenzionale complessiva, di cui all’art. 14 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R, viene equiparata alla Superficie utile lorda (Sul), così come definita all’art. 10 dello stesso DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R.~~ viene equiparata alla superficie **edificabile (o edificata) così come definita all’Art. 10 del DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.**

~~In riferimento alle esclusioni dal computo della SUL individuate al comma 3 dell’art. 10 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R, valgono le seguenti precisazioni:~~

~~— i volumi tecnici a servizio delle abitazioni, compresi i locali di cui al comma 3 lett. i) dell’Art. 10 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R, sono escluse sino ad un massimo di 1/6 della SUL;~~

~~— le superfici coperte da tettoie sono escluse fino ad un ingombro planimetrico massimo del 20% della superficie coperta dell’organismo edilizio.~~

HU = Altezza utile dei vani, ora Altezza interna netta (Hin)

L'Altezza utile dei vani del presente RU viene equiparata all'"Altezza interna netta" definita all'art. 19 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R all'Altezza interna definita all'art. 19 del DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Al fine di favorire la gerarchizzazione tra i vari piani degli edifici sono ammesse le seguenti altezze utili interne (tra pavimento ed intradosso):

Per gli edifici prevalentemente residenziali:

- Piani totalmente interrati: H. utile max = mt.2,50
- Piani parzialmente interrati: H. utile max = mt.3,00
- Piano terra o superiori: H. utile max = mt.4,00

Per gli edifici di tipo turistico ricettivo:

- Piani totalmente interrati: H. utile max = mt.2,50
- Piani parzialmente interrati: H. utile max = mt.2,70
- Piano terra: H. utile max = mt.5,00
- Piani superiori: H. utile max = mt.3,50

Per gli edifici ad esclusiva destinazione commerciale o produttiva da realizzarsi in zone omogenee di tipo "D":

- Piani totalmente interrati: H. utile max = mt.3,00
- Piani parzialmente interrati: H. utile max = mt.3,50
- Altri piani: H. utile max = mt.7,50

Altezze utili interne maggiori saranno ammesse esclusivamente per particolari esigenze di lavorazione e fermo restando il rispetto dell'altezza massima di zona.

Per edifici pubblici o di interesse pubblico:

- E' ammessa l'altezza funzionale all'esercizio dell'attività.

V = Volume

Il "Volume edificabile (o edificato)" è quello definito all'art. 23 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R-DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Hmax = altezza massima

L'"Altezza Massima" è quella definita all'art. 18 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R-DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Np= numero dei piani

Il "Numero dei piani" è quello definito all'art. 21 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R-DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Re-IC = Rapporto di copertura, ora Indice di copertura (Sc/Sp) (SC/SF)

Il "Rapporto di Copertura" è quello definito all'art. 16 del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R.

L' "Indice di copertura è quello definito all'art. 16 del DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo

Il "Rapporto di occupazione del sottosuolo" è quello definito all'art. 17 del DPR 11 novembre 2013, n. 64/R.

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

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

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

L' "Indice di utilizzazione fondiaria" è quello definito all'art. 9 del ~~DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R.~~

SU = Superficie Utile (Abitabile)

La "Superficie Utile ~~Abitabile~~" è quella definita all'art. 12 del ~~DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R.~~ DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Snr/SA = Superficie non residenziale, ora superficie accessoria

La "Superficie Utile Non Residenziale" definita dal presente RU viene equiparata alla "superficie accessoria" (SA) definita all'art. 13 del ~~DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R.~~ DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

SCal = Superficie calpestabile (SU + SA)

La superficie calpestabile è quella definita all'Art. 11 del DPGR 24 luglio 2018 n.39/R.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli di cui alla lettera l) del primo comma dell'art. 134 della L.R. 65/2014.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele sono quelli di cui alla lettera h) punto 1 del primo comma dell'art. 134 della L.R. 65/2014.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele sono quelli di cui alla lettera h) punti 2 e 3 del primo comma dell'art. 134 della L.R. 65/2014.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono quelli di cui alla lettera d) del secondo comma dell'art. 135 della L.R. 65/2014.

Se non specificatamente riportato ogni qual volta nelle presenti NTA si cita la dicitura generica "ristrutturazione edilizia" sono da intendersi solo gli interventi seguito descritti:

- interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo, ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 5/2010.
- Interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal RU o dal Regolamento Edilizio, nonché della stessa collocazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico. È ammesso l'utilizzo di tecnologie costruttive innovative (legno lamellare, legno, acciaio, acciaio e legno, ecc) purchè l'aspetto esteriore sia riconducibile all'utilizzo degli stessi materiali dell'edificio originario.

La ricostruzione dei volumi dovrà avvenire nelle immediate vicinanze dei volumi demoliti e comunque all'interno:

- del lotto per le zone urbane;
- dell'ambito per le zone rurali.

~~Gli interventi di sostituzione edilizia si intendono effettuati a parità di SE demolita e ricostruita.~~

OSS
UFFICIO

Negli interventi di sostituzione edilizia la SE demolita non potrà eccedere la SE ricostruita.

Note e specificazioni per la applicazione delle norme di cui al presente articolo:

Il computo dei volumi, ai fini della applicazione degli oneri concessori, verrà effettuato sulla differenza volumetrica tra lo stato precedente e quello richiesto da determinarsi, in entrambi i casi, con le modalità di cui ~~alla D.P.R. 64/R e dalla L.R. n. 65/2014~~ **al DPGR 39/R/2018 e alla L.R. 65/2014 e s.m.i.**

- gli abbaini non concorrono alla determinazione della altezza massima, ove non occupino più di un decimo **della lunghezza** delle fronti dell'edificio e non eccedano oltre 60 cm l'altezza del colmo.

- nei casi in cui il Regolamento Urbanistico prescrive il Rapporto di Copertura massimo dovrà essere verificato anche che il Rapporto di occupazione del sottosuolo non sia superiore al Rapporto di Copertura massimo consentito.

ART.9 - DISCIPLINA DEI MANUFATTI PERTINENZIALI

Le norme di cui al presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale con esclusione delle zone omogenee di tipo "A" e degli edifici di valore storico-architettonico individuati nel territorio comunale, per i quali potrà essere applicata sola la disciplina di cui alle lettere b) e c) e per tutti quelli delle zone ricomprese all'interno dell'ambito di tutela del cono collinare, per i quali potrà essere applicata solo la disciplina di cui alla lettera c) del presente articolo.

Il titolo edilizio necessario per la messa in opera dei manufatti di cui al presente articolo dovrà essere conforme alla disciplina nazionale e regionale vigente in materia di attività edilizia.

Ai sensi dell'art. 137 della LR 65/2014, sono opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia quelli che non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione, quali:

a) Piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi

È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.

Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero ancorati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei e/o di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 4 di superficie lorda e ml. 2 di altezza massima.

Potrà essere installato un solo manufatto di cui alla presente lettera per ogni resede di pertinenza.

Distanza dalla strada: salvo diversa specifica indicazione nelle zone o sottozone, la distanza minima dal ciglio stradale è di 5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

b) Gazebo da giardino

Tali manufatti dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro metallo), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati, e teli o lamelle orientabili, eventualmente schermati da piante rampicanti.

Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie coperta massima di mq. 25; potrà essere installato un solo manufatto di cui alla presente lettera per ogni unità immobiliare.

Essi potranno essere utilizzati anche ai fini della schermatura dei posti auto all'aperto.

Distanze: si applicano le distanze di cui alla lettera precedente.

c) Pergolato

Tali manufatti dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (ferro) sulla quale potranno essere apposte solo piante rampicanti. Nel territorio rurale sono

ammessi i pergolati in legno, comunque non suscettibili, al pari di quelli in ferro consentiti nel territorio urbanizzato, di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche.

Potranno avere una superficie massima di mq.16; potrà essere installato un solo manufatto per ogni organismo edilizio.

Distanze: si applicano le distanze di cui alla lettera precedente.

d) Spazi coperti di pertinenza di attività: turistico-ricettive, di somministrazione alimenti e bevande e agriturismi.

Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli ulteriori spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate ad attività: turistico-ricettive, di somministrazione alimenti e bevande e agrituristiche, assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini urbanistico-edilizi, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- la superficie complessiva delle opere pertinenziali non potrà essere superiore a quella utile della attività principale e comunque non superiore a 100 mq.;
- la struttura dei sostegni compresa la copertura dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le eventuali chiusure laterali e la copertura dovranno essere realizzate in materiali non rigidi, né durevoli, né autoportanti;
- non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;
- la loro installazione non deve comportare la riduzione delle superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio e del lotto fondiario.

Distanze: si applicano le distanze di cui al comma precedente.

e) Altre opere pertinenziali

Sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

- forni e barbeque

Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna)

Potrà essere installato un solo forno o barbecue per ogni resede di pertinenza.

Dovranno essere collocati in modo da evitare emissioni di fumo moleste ed essere collocati nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

- piccole serre da giardino

Dovranno essere: di tipo stagionale, di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 10 mq. ed un'altezza al colmo di 2,00 mt.

Distanza dalla strada: Salvo diversa specifica indicazione nelle zone o sottozone, la distanza minima dal ciglio stradale è di 5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

- cuccie per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia, ecc.

Potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico e ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie; in particolare dovrà essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc.; E' vietata la loro realizzazione nelle aree prospicienti spazi pubblici.

ART.10- LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica costituisce lo strumento attraverso il quale si attivano processi di perequazione dei diritti edificatori tra il maggior numero possibile di cittadini interessati ai processi di trasformazione territoriale.

Attraverso la perequazione è consentito incrementare la capacità edificatoria delle aree soggette a piani attuativi o sottoposte a comparto, a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad attrezzature pubbliche che il Piano individua come strategiche per le proprie scelte di pianificazione.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche che possono trasferire la capacità edificatoria loro assegnata, per mezzo dell'indice di utilizzazione territoriale (it), sono individuate con la sigla AP_{XXXn} (aree della perequazione) negli elaborati di R.U. Ciascuna delle aree AP_{XXXn} è disciplinata con apposita scheda nella quale, oltre all'indice territoriale, sono indicate le modalità di trasferimento della capacità edificatoria.

Non è ammessa perequazione urbanistica tra differenti UTOE.

L'altro sistema di perequazione è quello costituito dalla individuazione dei comparti. La formazione di comparti edificatori perequati, ove espressamente prevista la perequazione, avviene mediante accordo ex art. 11 legge 241/90, sollecitato dal responsabile del procedimento o dai privati, al quale partecipano tutti i proprietari delle aree interessate dalla perequazione ed alla realizzazione del comparto. L'accordo, da recepire in atto pubblico, dovrà garantire il trasferimento della capacità edificatoria dell'area destinata ad attrezzature pubbliche e la cessione della stessa all'AC. Alle schede dei singoli comparti sono allegati appositi elaborati con riportata l'esatta perimetrazione del comparto sulla planimetria catastale; ai fini della individuazione delle proprietà interessate tale perimetrazione è da intendersi prevalente su quella riportata sulla C.T.R.

In alternativa a quanto sopra, per la formazione e l'attuazione dei comparti, si potrà procedere con le modalità previste all'art.108 della L.R. 65/2014.

ART.11- DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Per la realizzazione dei seguenti interventi è previsto il reperimento delle sottoelencate superfici da destinare a parcheggio :

Destinazione	Tipo di intervento	Parcheggi Privati comprensivi L.122/89	Parcheggi Pubblici (comprensivi di quelli previsti dalla vigente legislazione)
Residenziale in zone di espansione Zone "C"	Nuova edificazione, ristrutturazione e urbanistica	3,3 mq ogni 10 mq di SUC/Sul-SE con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	1,00 mq ogni 10 mq di SUC/Sul-SE e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto
Residenziale in altre zone da realizzare mediante comparti (zone Bc) altri piani attuativi o di recupero	Nuova edificazione, ristrutturazione e urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	3,3 mq ogni 10 mq di SUC/Sul-SE con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	====no====
Residenziale in zone "A" da realizzare mediante piani attuativi o di recupero	Ristrutturazione urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	1 posto auto per ogni nuovo appartamento	====no====
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Nuova edificazione,	3,3 mq ogni 10 mq di SUC/Sul-SE con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	====no====
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Ristrutturazione o sostituzione edilizia o altro intervento di recupero con aumento del numero delle unità immobiliari	2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	====no====
Industriale e artigianale da realizzare attraverso piani	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di SUC/Sul-SE	2 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (D.M.1444/1968) e comunque nelle

attuativi			superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto
Industriale e artigianale da realizzare con intervento diretto	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE	====no====
Commerciale in esercizi di vicinato	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq/10 mq di SUC/Sul SE (D.M.1444/1968) + 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUC/Sul SE (D.M.1444/1968) + 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in grandi strutture di vendita e centri commerciali	Nuova edificazione	4.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUC/Sul SE (D.M.1444/1968) + 20 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq/10 mq di SUC/Sul SE (D.M.1444/1968) e 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUC/Sul SE (D.M.1444/1968) e 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso		10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul SE (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"

	ampliamenti di nuova edificazione)		
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (L.122/1989)- "sosta stanziata" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (L.122/1989)- "sosta stanziata" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Turistico e ricettivo	tutti	3.20 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (L.122/1989)	2 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (D.M.1444/1968)
Turistico e ricettivo - campeggi	tutti	3.30 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (L.122/1989)	+ 1 posto auto per ogni camera o piazzola (L.R. 42/2000)
Direzionale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (L.122/1989)	da 4 mq a 8 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (D.M.1444/1968)
Agricola	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.30 mq/10 mq di SUC/Sul-SE (L.122/1989)	

- i posti auto scoperti richiesti nella tabella precedente sono esclusi dalla determinazione delle dotazioni minime di parcheggio di cui all'Art. 10 co. 2 lett. b.8 del D.P.G.R. 39/R/2018;

- Nel caso di interventi ad edificazione diretta o diretta convenzionata dovranno essere reperite le superfici da destinare a parcheggio secondo quanto indicato nella sola colonna denominata "Parcheggi privati comprensivi L. 122/89"

OSS
UFFICIO

- Nel caso di interventi ad edificazione soggetta a piano attuativo dovranno essere reperite le superfici da destinare a parcheggio secondo quanto indicato sia nella colonna denominata "Parcheggi privati comprensivi L. 122/89" che nella colonna denominata "Parcheggi pubblici (comprensivi di quelli previsti dalla legislazione vigente)"

-Per le attività commerciali le caratteristiche e le quantità dei parcheggi sono definite dal DPGR 15/R /09 (regolamento di attuazione del codice del commercio) e successive modifiche e/o integrazioni.

OSS
UFFICIO

- Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche fatta salva specifica autorizzazione da ottenere di volta in volta da parte del Consiglio Comunale.

- Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definiti all'articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 15/R/09 si applicano, ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità, i coefficienti di riduzione previsti dal medesimo articolo 24. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

-Per posto auto si intende uno spazio minimo di mt. 2,5 x 5,0 accessibile indipendentemente da una autovettura.

-Per superficie destinata a parcheggio, nelle misure richieste dalle presenti disposizioni e da quelle statali e regionali, si intende quella effettivamente utilizzabile come area per il parcheggio delle autovetture comprensive delle rampe, delle corsie, e degli spazi di manovra etc.

-I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale. Tecniche costruttive che non contemplino le prescrizioni di cui sopra devono essere espressamente motivate e giustificate da parte del proponente accertate e approvate dall'autorità competente al momento del rilascio del provvedimento amministrativo.

In caso di discordanza tra i minimi stabiliti con la tabella di cui al presente articolo, prevalgono le specifiche disposizioni di settore sovraordinate.

Tutti i parcheggi a raso, realizzati su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, dovranno essere alberate in modo da garantire l'ombreggiatura dei posti auto.

TITOLO II DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ART.12 -LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE “A”)

Le zone a matrice storica sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo “A” ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Tali zone interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici e ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti (case coloniche, ville e case padronali, edifici per il culto, castelli, torri ecc.) che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione (complessi, nuclei, agglomerati, centri storici ecc.). Possono comprendere anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature, boschi ecc.; da considerarsi, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, parti integranti o comunque funzionali al rispetto dell’edificato.

Le zone a matrice storica sono quelle che necessitano di interventi, coerenti con l’esistente, tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali dei diversi manufatti o delle aree o agglomerati.

Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata che interessino ambiti organici e che precisino i modi di intervento in rapporto alle diverse situazioni.

Fino alla adozione dei piani attuativi, e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive contenute nelle presenti norme, nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi:

i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d’uso ed incremento del numero delle unità immobiliari;
- è altresì ammesso il recupero dei sottotetti eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), a condizione che non comportino la formazione di nuove aperture o la modifica dei prospetti;

Detti interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall’intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente articolo, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

e le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;

- artigianato con superficie massima di 100 mq. escluse le attività incompatibili con la residenza;
- attività ricettive di modesta entità con un massimo di 25 posti letto;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 250 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione dei piani attuativi, così come nella redazione dei singoli progetti ammessi anche in assenza di piano attuativo, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione, delle seguenti classi di superfetazione:

- superfetazioni tecnologiche, quali materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi e i serramenti, le tinteggiature diversi da quelli tradizionalmente usati;
- superfetazioni strutturali e stilistiche, quali gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel contesto;
- superfetazioni distributive, quali le modificazioni degli spazi, in particolare degli spazi distributori, conseguenti ad un uso improprio degli edifici;
- superfetazioni volumetriche, quali le sopraelevazioni strutturalmente non coerenti, i volumi ed i piani aggettanti, gli intasamenti delle aree di pertinenza.

L'eventuale recupero delle superfici delle superfetazioni demolite potrà essere effettuato solo attraverso l'approvazione di specifico piano di recupero. Con esclusione del centro storico di Cortona, le ricostruzioni potranno essere eseguite anche nelle zone omogenee adiacenti nel limite di 50 mt. dalla originaria collocazione.

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali od orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

Non sono in ogni caso ammessi:

- la variazione degli interpiani originari;
- nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti alternativi a quelli esistenti o **per inderogabili motivi di sicurezza o nel caso di collegamenti derivanti dal recupero dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010** ;
- assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in se funzionali;
- nuove bucatore e/o modifiche a quelle esistenti, contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici né attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

La realizzazione di volumi tecnici posti in aderenza all'edificio di riferimento, qualora non localizzabili in vani interrati, è ammessa limitatamente agli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale approvato nel 1975 ed esterni al centro antico di Cortona capoluogo.

In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere collocata all'interno della sagoma delle aperture del piano terra, ove possibile, e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

Non sono in alcun caso ammessi:

- insegne applicate ai balconi;
- insegne applicate al di sopra del marcapiano, ideale o reale, fra piano terra e piano primo.
- impianti tecnologici esterni che modificano l'estetica dell'edificio (impianti di condizionamento, pannelli solari, etc.). **In deroga a quanto sopra, fuori dal centro storico di Cortona sono ammessi pannelli fotovoltaici e solari a condizione che gli stessi integrati nelle falde degli edifici.**

In deroga a quanto sopra sono ammessi impianti per il superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica.

I serramenti dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: il telaio fisso ed il telaio mobile del serramento, nonché le persiane o gli sportelli per l'oscuramento, dovranno essere in legno tinteggiato con vernice coprente in colori tradizionali o lasciati a legno naturale. Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato. E' vietata l'installazione di: avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato e serrande metalliche. Per gli edifici pubblici destinati ad attrezzature pubbliche è comunque consentito l'impiego di serramenti con caratteristiche diverse da quelle sopra definite purché adeguati alla tipologia ed ai materiali caratterizzanti gli edifici ed alla funzione svolta.

Per i locali pubblici e/o destinati ad attività produttive e terziarie posti al piano terra, che necessitano di vetrine espositive o aperture particolari è ammessa la realizzazione di infissi in materiale metallico verniciato o opportunamente trattato, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio, del contesto urbano e adeguati alla funzione svolta e solo su espressa valutazione di inserimento storico-paesaggistica e con il parere favorevole vincolante della commissione edilizia o del paesaggio.

All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietate:

- ogni modifica all'arredo urbano antico;
- ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame; eventuali modifiche saranno consentite esclusivamente per inderogabili motivi di sicurezza e per la creazione di accessi ad eventuali garage interrati oppure, previo parere favorevole della commissione integrata edilizia urbanistica e del paesaggio, per interventi omogenei di riqualificazione urbana.

La realizzazione di piscine scoperte è consentita nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui alla lettera l) della disciplina degli interventi nel territorio extraurbano (vedi Art. 36).

E' consentito, per tutte le zone "A", con esclusione del centro storico di Cortona, la realizzazione di garage interrati, sino ad un massimo di 3mq ogni 10 mq di **SUC/Su1 SE**, a condizione che siano realizzati utilizzando terrazzamenti

e/o dislivelli naturali senza alterazione degli originali piano di campagna superiori a 70 cm. Per il centro storico di Cortona la realizzazione di garage interrati è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo.

Sono comunque fatte salve le previsioni di cui alla variante al P.R.G. n. 90 relative alla ex zona del complesso ospedaliero di Cortona.

Alle richieste di permesso di costruire o alle denunce di inizio attività dovrà essere allegata, oltre alla documentazione di rito, la seguente documentazione:

a) stato di fatto:

- stralcio della mappa catastale;
- rilievo in scala adeguata comprendente: piante di tutti i piani compreso le aree pertinenziali, pianta delle coperture, sezione sul vano scale, sezioni trasversali, prospetti di tutte le fronti;
- documentazione fotografica di tutte le fronti e dei principali dettagli stilistici e costruttivi.

b) progetto

- indicazione dettagliata di tutte le operazioni che si intendono eseguire, ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza da riportare sugli elaborati del rilievo;
- relazione tecnica dettagliata dei materiali, delle strutture e delle destinazioni dei singoli piani allo stato di fatto, con particolare riguardo alla modificazione delle funzioni esistenti per ciascun alloggio;
- illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche e strutturali che si intendono eseguire.

In caso di interventi su edifici di particolare rilevanza architettonica potrà essere richiesto il rilievo di particolari stilistici e costruttivi, eventualmente integrati da saggi e stonacature parziali della muratura, nonché la documentazione storica e catastale dell'edificio.

ART.13-LE ZONE A MATRICE STORICA “A_R”

Le zone “A_R” riguardano ambiti di antica formazione che, per particolari situazioni di degrado urbanistico sono da assoggettare a piani di recupero. In attesa dell’approvazione di detti piani sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle precedenti destinazioni d’uso ed aumento delle unità immobiliari.

Il piano di recupero dovrà prevedere la conservazione delle parti antiche di valore storico documentale e l’eliminazione del degrado attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia sulle parti recenti o incongrue.

Nell’ambito delle zone “Ar” si individuano le seguenti sottozone con specifica disciplina:

“A_{R COR01}” All’interno di tale ambito sono ammessi, attraverso specifico PDR, interventi sino alla ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di tipo tradizionale nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- le addizioni volumetriche o gli interventi pertinenziali, nel limite massimo del 5% della SUC/Su_h SE esistente, non potranno comportare incremento della altezza dell’edificio e dovranno essere realizzate in coerenza con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della preesistenza. Non saranno computati nella SUC/Su_h SE i parcheggi interrati realizzati nella corte.

“A_{R RIC01}” All’interno di tale ambito è ammesso il recupero di tutti i manufatti esistenti attraverso interventi sino alla sostituzione edilizia con possibilità di addizioni volumetriche o gli interventi pertinenziali sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Su_h SE. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con tipologie ed architetture tipiche dell’edilizia di antica formazione:

- h. max 6,00 mt;
- paramenti murari esterni in pietrame faccia a vista.

“A_{R PER01}” In tale ambito, oltre agli interventi previsti con il PDR approvato, è ammessa la realizzazione di volumi totalmente interrati sotto la sagoma degli edifici e l’esecuzione di un garage di pertinenza delle abitazioni sino ad una SU massima di 30 mq da realizzarsi anche in corpo staccato.

ART.14-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “P_{DR0}”

Le sottozone di tipo “P_{DR0}” sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata che interessano ambiti oggetto di interventi di recupero.

In tali ambiti, così come meglio individuati nella cartografia di dettaglio del piano attuativo, la disciplina di riferimento è quella del relativo piano attuativo anche per quanto riguarda le modalità di calcolo e la verifica dei relativi indici e parametri edilizi ed urbanistici.

La disciplina di cui al presente articolo si applica a tutti i piani di recupero vigenti ed a quelli ritenuti validi ai sensi delle norme transitorie del presente R.U.

Per la zona “P_{DR0 TER 01}” gli interventi sono regolati dalle norme di cui al Piano di Recupero approvato con delibera CC. n. 19 del 15/2/99.

Per la zona “P_{DR0 COR 01}” gli interventi sono regolati dalle norme di cui al Piano di Recupero approvato con delibera CC. n. 153 del 20/09/1999.

Per la zona “P_{DR0 VAR02}” gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla Variante al Regolamento Urbanistico n. 2 approvata con Del.C.C. n. 10 del 08/03/2013

Per la zona “P_{DR0 VAR02}” gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla Variante al Regolamento Urbanistico n. 4 approvata con Del Del.C.C. n. 117 del 30/11/2016

In caso non sia stata stipulata la relativa convenzione, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T. avente valore di Piano Paesaggistico Regionale.

OSS
UFFICIO:
adeguamento
Varianti al RU

**ART.15 - LE ZONE DI SATURAZIONE (ZONE OMOGENEE "B").
NORME DI CARATTERE GENERALE**

Le zone di saturazione degli abitati sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Esse comprendono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, sostanzialmente urbanizzato, di norma prodotte per incremento dei nuclei urbani antichi oppure in corrispondenza di sistemi infrastrutturali o di nodalità territoriali.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati le zone di saturazione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo B₁ ;
- sottozone di tipo B₂;
- sottozone di tipo B₃;
- sottozone di tipo B₈;
- sottozone di tipo B_C;
- sottozone di tipo B_R;

In caso di ulteriore specificazione della sottozona al pedice sono aggiunte ulteriori elementi indicativi.

Nel caso di interventi di trasformazione che comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o di nuova costruzione la superficie utile residenziale media degli alloggi previsti con l'intervento non può essere inferiore ai 65 mq.

Tutti gli interventi dovranno riferirsi ai tipi edilizi ed ai processi di trasformazione tipici dei luoghi. In ragione di ciò il tipo edilizio in linea è ammesso esclusivamente nelle U.T.O.E. di Camucia, Terontola e la Fratta.

I limiti stabiliti per le attività di tipo turistico ricettivo, nelle varie sottozone di saturazione, potranno essere superati previa approvazione di specifico piano attuativo.

ART.16 - LE SOTTOZONE “B₁”

Le sottozone “B₁” sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti con edificato omogeneo, sono consentiti interventi finalizzati ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali, da collocare esclusivamente al piano terra, escluse quelle incompatibili con la residenza;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, economiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere.

Interventi edilizi ammessi

Nelle zone “B₁” sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia **conservativa** con esclusione degli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali;
- in deroga a quanto sopra sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;

E' ammessa la demolizione di volumi incongrui dal punto di vista tipologico ed architettonico e la loro ricostruzione all'interno del sedime pertinenziale compreso nella stessa sottozona a condizione che il volume ricostruito sia inferiore o uguale al volume demolito.

In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva ed abitativa dei luoghi.

Caratteristiche degli interventi.

Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

Le nuove bucatore e/o le modifiche a quelle esistenti dovranno essere conformate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- manti di copertura in coppi e tegole staccati di laterizio; per gli edifici esistenti deve essere privilegiato l'utilizzo di laterizio salvo la possibilità di conservare le tipologie esistenti (laterizio o pietra) là dove coerenti con il contesto e salvo la possibilità di utilizzare materiali diversi per coperture esistenti inidonee dal punto di vista statico-strutturale e con particolari caratteristiche tecniche che ne rendano impossibile il loro utilizzo;
- conservazione, restauro e/o ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o cotto delle gronde sporgenti di copertura;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali (calce o tempere, collette colorate etc.) e colori tipici dei luoghi. Dovranno essere recuperati e ripristinati eventuali decori, grottesche o altri elementi pittorici di pregio. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali salvo diverse tipologie previste nel titolo edilizio originario. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane in legno verniciato di tipo e disegno tradizionale. Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato;
- i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;
- dovranno essere tutelati e valorizzati tutti gli elementi ed i manufatti tipici del paesaggio e delle sistemazioni esterne quali: piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi antichi pedonali o carrabili, viali alberati ed ogni altro elemento significativo dal punto di vista ambientale e documentale;

Indici e parametri edilizi

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative alla distanza tra pareti antistanti finestrate.

Distanza dalle strade: sugli allineamenti esistenti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica.

Nell'ambito delle zone "B₁" si individuano le seguenti ulteriori sottozone con specifica disciplina:

- "B_{1.1}" In tale sottozona, posta in località "Il Sodo" sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con possibilità di addizione volumetrica o interventi pertinenziali sino ad un massimo di 40 mq di SUC/Su SE. I nuovi manufatti dovranno essere ad un solo piano, con altezza massima 4,00 e posti in continuità o nelle immediate adiacenze dell'edificio esistente.

ART.17 - LE SOTTOZONE “B₂”

Le sottozone “B₂” sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o a villa o villetta, ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali, da collocarsi esclusivamente al piano terra, escluse quelle incompatibili con la residenza;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande ;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere.

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’Art. 134 co.1 lett. h) punti 1, 2 e 3 della L.R. 65/2014;
- gli interventi pertinenziali di cui all’Art. 135 co.2 lett. e) della L.R. 65/2014 e smi;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del R.U. di mq. 50 di SUC/Sul per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare. In caso di edifici “compiuti” o nel caso che l’ampliamento pregiudichi l’aspetto architettonico dell’edificio esso potrà essere realizzato, anche non in continuità, ma all’interno delle aree pertinenziali;
- ampliamento delle unità immobiliari destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di mq. 100 di SUC/Sul-SE per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno incrementare il numero delle unità immobiliari.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse interrato o seminterrate potranno essere eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle

scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;

- il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

Nell'ambito di tali interventi sono altresì ammesse addizioni volumetriche o interventi pertinenziali agli organismi edilizi esistenti alla data di approvazione del presente RU entro il limite di un incremento della **SUC/SuL-SE** di 30 mq. e senza la costituzione di nuove unità immobiliari.

Caratteristiche degli interventi.

Gli interventi comportanti modifiche a: coperture, intonaci e rivestimenti esterni, tinteggiature esterne, infissi esterni, dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici produttivi, terziari, ecc.) **per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica**, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio; per gli edifici esistenti deve essere privilegiato l'utilizzo di laterizio salvo la possibilità di conservare le tipologie esistenti (laterizio o pietra) là dove coerenti con il contesto e salvo la possibilità di utilizzare materiali diversi per coperture esistenti inadeguate dal punto di vista statico-strutturale e con particolari caratteristiche tecniche che ne rendano impossibile il loro utilizzo;

- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;

- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali consone al contesto. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;

- gli infissi esterni dovranno essere realizzati con taglio, disegni e partiture tradizionali, salvo diverse tipologie previste nel titolo edilizio originario. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale. Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato;

- **in deroga a quanto sopra, nell'ambito degli interventi di ampliamento e/o addizioni volumetriche e/o interventi pertinenziali, è ammessa la realizzazione di "pergole bioclimatiche" ovvero manufatti con struttura astiforme di tipo leggero (legno o metallo), sulla quale potranno essere installate coperture a lamelle orientabili ed essere dotate o meno di chiusure laterali in vetro. Tali manufatti potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie coperta massima di mq. 25; potrà essere installato un solo manufatto di cui alla presente lettera per ogni unità immobiliare. Detti interventi costituiscono SE sulla base di quanto indicato dal DPGR 39/R/2018.**

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia complessivamente superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto.

Indici e parametri edilizi

Distanza dalle strade:	Gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.

Per la zona B2.1 in Loc. Camucia (Via dei Mori) gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti limiti:

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ad esclusione delle addizioni volumetriche, degli interventi pertinenziali e della demolizione con ricostruzione dei volumi secondari pertinenziali;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- sostituzione edilizia;

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse, caratteristiche degli interventi e indici e parametri edilizi si rimanda a quanto già previsto per le zone B2.

ART.18 - LE SOTTOZONE “B₃”

Le sottozone “B₃” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza da collocarsi esclusivamente al piano terra o al piano seminterrato fermo, restando il rispetto delle normative vigenti sui requisiti per gli ambienti di lavoro, escluse quelle incompatibili con la residenza;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività turistico-ricettive di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all’Art. 134 co.1 lett. h) punti 1, 2 e 3 della L.R. 65/2014;
- gli interventi pertinenziali di cui all’Art. 135 co.2 lett. e) della L.R. 65/2014 e smi;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Alla saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone “B₂”.

In ragione delle diverse peculiarità delle aree classificate “B₃” sono state individuate sei ulteriori sottozone per le quali valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	Indice Uf utilizzazione IF di edificazione fondiaria mq/mq	Rapporto copertura	Np. Numero piani max	Altezza massima	Specifiche
B _{3.1}	0,20	35%	2	7,50	

B _{3,2}	0.30	40%	2	8.00	
B _{3,3}	0.40	50%	3	10.50	
B _{3,4}	0.50	50%	4	13.50	
B _{3,5}	0.60	50%	5	17.00	
B _{3,6}	0.90	60%	5	17.00	
B _{3,7}	0,20	35%	2	7,50	È ammessa la costruzione in deroga alle distanze dalle strade e dai confini, previo parere favorevole della Commissione Edilizia
DISPOSIZIONI PER TUTTE LE SOTTOZONE DI CUI SOPRA					
Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica				
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.				

Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)
- la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici produttivi, terziari, ecc.) **per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica**, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio; per gli edifici esistenti deve essere privilegiato l'utilizzo di laterizio salvo la possibilità di conservare le tipologie esistenti (laterizio o pietra) là dove coerenti con il contesto e salvo la possibilità di utilizzare materiali diversi per coperture esistenti inidonee dal punto di vista statico-strutturale e con particolari caratteristiche tecniche che ne rendano impossibile il loro utilizzo;
- **gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie consone al contesto;**
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali consone al contesto. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati con taglio, disegni e partiture tradizionali, salvo diverse tipologie previste nel titolo edilizio originario. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno

tradizionale Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato;

- in deroga a quanto sopra, nell'ambito degli interventi di nuova edificazione, ampliamento, addizioni volumetriche e/o interventi pertinenziali, è ammessa la realizzazione di "pergole bioclimatiche" ovvero manufatti con struttura astiforme di tipo leggero (legno o metallo), sulla quale potranno essere installate coperture a lamelle orientabili ed essere dotate o meno di chiusure laterali in vetro. Tali manufatti potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie coperta massima di mq. 25; potrà essere installato un solo manufatto di cui alla presente lettera per ogni unità immobiliare. Detti interventi costituiscono SE sulla base di quanto indicato dal DPGR 39/R/2018.

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto. Gli interventi: di ristrutturazione urbanistica, quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 di S.U. nel caso in cui la S.E. ricostruita risulti maggiore di quella definita dello specifico indice di zona, e quelli che comportano un indice di utilizzazione fondiaria maggiore di 0,6mq/mq, sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà comunque subordinare l'approvazione dei progetti alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione ritenute necessarie alla attuazione degli interventi previsti con le procedure di cui all'Art. 5.

OSS
UFFICIO

ART.19 - LE SOTTOZONE “B₈”

Le sottozone “B₈” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in ambiti marginali degli abitati, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti. La potenzialità edificatoria è proporzionale alla quota di terreno posseduto all'interno della sottozona.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- ristrutturazione edilizia;
- **ristrutturazione edilizia conservativa;**
- **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art. 134 co.1 lett. h) punti 1, 2 e 3 della L.R. 65/2014;**
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione sino alla **SUC/Sul-SE** massima consentita.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	SUC/Sul-SE max. <i>in ampliamento o nuova edificazione</i>	N.max. Edifici <i>di nuova edificazione</i>	Rapporto copertura	N.max. abitazioni	Altezza massima
B ₈	160 mq	1	40%	2	7,50
B _{8.1}	106 mq	1	40%	1	7,50

OSS
UFFICIO

Distanza dalle strade:	Il nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, su indicazione degli organi tecnici competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica e codice della strada.
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra pareti finestrate antistanti.

Caratteristiche degli interventi.

E' ammessa esclusivamente edilizia di tipo a villa o villino.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)
- la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici produttivi, terziari, ecc.), **per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica**, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio;
- **gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie consone al contesto;**
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali consone al contesto. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale.

ART.20 - LE SOTTOZONE “B_{C XXX n}” (Aree di completamento e recupero urbano)

Le sottozone “B_{C XXX n}” sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l’edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione, da parte degli organismi tecnici competenti, di un progetto complessivo di iniziativa privata esteso all’intero comparto.

Esse sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo (es. “B_{C CAM 01}”= zona “B_C” Nella UTOE di Camucia contraddistinta col numero 01).

Le sottozone B_C sono classificate zone omogenee “B” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lett. a) del primo comma dell’art. 55 delle L.R. 1/2005.

L’edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune o assoggettare ad uso pubblico sulla base di apposita convenzione.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l’obbligo del mantenimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico realizzate all’interno del comparto.

Per ogni sottozona B_C è allegata apposita scheda contenente i parametri edificabili ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell’edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e/o cedere al Comune e/o assoggettare ad uso pubblico con le modalità indicate sulla scheda stessa. All’interno del comparto si dovrà inoltre reperire una superficie minima del 20% delle aree da destinare a verde privato.

Al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica l’Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali con l’indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare per ciascuno di essi.

Allo stesso modo l’Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti “B_C” confinanti oppure zone di espansione e comparti “B_C” confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di **SUC/Sul-SE** da un comparto all’altro nella misura massima del 10% della **SUC/Sul-SE** complessiva ammissibile.

Il numero dei piani e le altezze massime sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

Per ogni intervento che comporti nuova costruzione o incremento della **SUC/Sul-SE** dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all’interno del lotto o dell’edificio nei minimi stabiliti dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A.

Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali (escluse quelle incompatibili con la residenza) e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- attività ricettive con un massimo di 20 posti letto;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

Per gli immobili esistenti all'interno di tali ambiti, qualora non assoggettati a specifica disciplina di tutela, sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia nei limiti indicati per le sottozone "B2";
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art. 134 co.1 lett. h) punti 1, 2 e 3 della L.R. 65/2014;
- gli interventi pertinenziali di cui all'Art. 135 co.2 lett. e) della L.R. 65/2014 e smi;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- sostituzione edilizia.
- Ristrutturazione urbanistica
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti.

OSS
UFFICIO

Nelle sottozone "B_C" sottoposte a piano attuativo, in assenza di tale piano, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;

Per tali sottozone, qualora non diversamente specificato nella scheda, valgono le seguenti prescrizioni:

Distanza dalle strade:	Distanza minima di mt. 5,00 dalle strade. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica qualora più restrittive
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti e comunque nel rispetto delle norme relative al rispetto della distanza tra pareti finestrate antistanti.

Caratteristiche degli interventi.

I progetti di trasformazione dell'area dovranno tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;
- la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici produttivi, terziari, ecc.) **per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica**, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio; per gli edifici esistenti deve essere privilegiato l'utilizzo di laterizio salvo la possibilità di conservare le tipologie esistenti (laterizio o pietra) là dove coerenti con il contesto e salvo la possibilità di utilizzare materiali diversi per coperture esistenti inidonee dal punto di vista statico-strutturale e con particolari caratteristiche tecniche che ne rendano impossibile il loro utilizzo;
- **gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie consone al contesto;**
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali consone al contesto. È fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati con taglio, disegni e partiture tradizionali, salvo diverse tipologie previste nel titolo edilizio originario. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale. Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato

Al fine di poter conseguire una maggiore gerarchizzazione degli spazi e degli edifici è possibile incrementare, senza aumento della ~~SUC/Su1~~ **SE** complessivamente ammessa nel comparto e per non più del 10% della superficie coperta totale, un piano abitabile e l'altezza massima consentita di 3,00 mt.

ART.21 - LE SOTTOZONE “B_{R XXXn}” (Aree di trasformazione e recupero)

Le sottozone “B_{R XXXn}” sono, prevalentemente, costituite da ambiti collocati all’interno del tessuto edificato prevalentemente residenziale, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, nelle quali l’edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di attuativo di iniziativa privata.

Le sottozone “B_{R XXXn}” sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo ed il numero progressivo (Es. “B_{R CAM 01} “ = zona “B_R” in Camucia contraddistinta con il numero 01).

Le sottozone “B_{R XXXn}” sono assimilabili alle zone classificate “B” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.

L’edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune e/o assoggettate ad uso pubblico sulla base di apposita convenzione.

Per ogni sottozona “B_{R XXXn}” è allegata apposita scheda contenente i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell’edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa. Il numero dei piani e le altezze massime sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

Per quanto riguarda le destinazioni, e le caratteristiche, e gli degli interventi ammessi in tali sottozone si rimanda a quanto precisato per le sottozone di tipo “Bc”.

OSS
UFFICIO

Al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica l’Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali con l’indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare per ciascuno di essi.

Per ogni intervento dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all’interno del lotto o dell’edificio nei minimi stabiliti dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A.

In assenza dell’approvazione dei piani attuativi di cui sopra sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi finalizzati al mantenimento delle attività esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- realizzazione di volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività insediate.

- frazionamenti delle unità immobiliari esistenti previa presentazione all'Amm.ne Comunale di dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 comprovante esigenze di conduzione aziendale.

ART.22 - LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE “C”)

Le zone di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono rappresentate negli elaborati grafici di R.U. nelle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona.

Esse sono assimilabili alle zone omogenee “C” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Per ogni zona “C” è redatta apposita scheda con individuazione del perimetro del comparto edilizio. L’attuazione riguarda l’intero comparto, ivi compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l’obbligo del mantenimento di aree pubbliche o ad uso pubblico comprese all’interno del comparto.

Le schede relative alle varie zone “C” individuano inoltre: la **SUC/Sul-SE** massima realizzabile e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi.

L’Amministrazione Comunale, al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali indicando, per ciascuno di essi, le superfici, gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici da rispettarsi nei processi di trasformazione. Allo stesso modo l’Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti “C” confinanti oppure zone di espansione e comparti “B_C” confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di **SUC/Sul-SE** da un comparto all’altro nella misura massima del 10% della **SUC/Sul-SE** complessiva ammissibile.

Destinazioni

In queste zone è sempre ammessa la destinazione d’uso residenziale. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo:

- artigianale (escluse quelle incompatibili con la residenza) e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- commerciale con superficie di vendita fino a mq. 250;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- direzionale e di servizio.;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose, etc.

Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo degli impianti urbani storicizzati ed in particolare:

- della strada come elemento fondatore e primario di ogni assetto urbano;
- della piazza come momento aggregativo e nodalità territoriale;

- del concetto di “prossimità” delle funzioni.

Al fine di poter conseguire una maggiore gerarchizzazione degli spazi e degli edifici è possibile incrementare, per non più del 10% della superficie coperta totale, un piano abitabile e l'altezza massima consentita di 3,00 mt.

Le modifiche di cui sopra non potranno modificare la **SUC/Sul-SE** massima ammissibile prevista per il comparto.

Tutti gli interventi dovranno riferirsi ai tipi edilizi ed ai processi di trasformazione tipici dei luoghi. In ragione di ciò il tipo edilizio in linea è ammesso esclusivamente nelle U.T.O.E. di Camucia, Terontola e la Fratta.

Norme particolari per le zone “C”

All'interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

a)- opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici : nella quantità indicata nell'apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
- verde pubblico attrezzato = 6 mq. per ogni 30 mq. di **SUC/Sul-SE** da edificare;

Qualora all'interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all'uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori

b)- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 50 mq. di **SUC/Sul-SE** da edificare. Qualora dette aree non siano previste all'interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.

L'attuazione delle aree di espansione è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 25% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 65 mq.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento.

Esse sono:

- sottozone di tipo C₀;
- sottozone di tipo C_{xxx n};
- sottozone di tipo C_{n xxx n}.

ART.23 - LE SOTTOZONE “ C₀”

Le sottozone C₀ sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Decaduta la validità del Piano Attuativo, nel caso in cui non siano state espletate le procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, la realizzazione degli interventi previsti nel piano decaduto è subordinata alla approvazione di un nuovo piano attuativo redatto in conformità all'art.5 delle presenti norme, analogo per quanto riguarda l'impianto urbanistico, tipologico e planivolumetrico a quello scaduto, stralciato delle parti definitivamente collaudate. La delibera comunale di approvazione dovrà inoltre prendere atto della coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T./P.P.R. **Gli interventi previsti dal Piano Attuativo decaduto possono essere attuati nel caso in cui siano state completate le opere previste in convenzione.**

In tali ambiti, fermi restando gli indici e parametri edilizi del precedente piano adottato o approvato, sono esclusi dal calcolo del volume le murature esterne eccedenti lo spessore di 30 cm, ed il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico.

In caso non sia stata stipulata la relativa convenzione, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

Esaurita la potenzialità edificatoria dei singoli lotti ed in attesa della suddetta variante, saranno comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti per la sottozona “B₂”.

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le eventuali varianti.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del R.U., sono comunque ammessi, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

ART.24 - LE SOTTOZONE “C_{XXX n}” e “Cn_{XXX n}”

Le sottozone di tipo C_{XXXn} e “Cn_{XXX n}” sono quelle che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero. Le modalità che regolano i processi di trasformazione, per quanto non indicato nelle norme di carattere generale, sono indicate nelle apposite schede. Le sottozone contraddistinte con la sigla Cn identificano, di norma, ambiti che il vecchio P.R.G. classificava come aree di trasformazione.

ART.25 - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ZONE OMOGENEE “D”)

Le zone per le attività produttive rappresentate negli elaborati grafici di R.U. con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, già destinate ad attività produttive o simili, ovvero previste per nuove analoghe espansioni.

Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- opifici di tipo artigianale o industriale;
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- sale per mostre;
- depositi e magazzini.
- attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate nonché le seguenti destinazioni in proporzione non superiore al 40% delle superfici di nuova edificazione ovvero di quelle di ciascuna edificio esistente alla data di adozione del R.U.:
 - commercio all’ingrosso di ogni genere e settore merceologico;
 - commercio al dettaglio, **anche** per quei generi merceologici o tipo di attività che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale. Non è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- attività direzionali;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricreative e culturali che per superfici e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale.

Altezze

Dal calcolo dell’altezza massima sono esclusi: camini, ciminiere, antenne, volumi tecnici, ponti, carrelli ecc.

Alloggi per il personale di custodia

E’ ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, ad uso del personale di custodia o del titolare, sino ad un massimo di mq.100 di S.U.C per ogni impianto di almeno 600 mq. di superficie utile complessiva (**SUC/Su-SE**). L’abitazione dovrà essere legata con vincolo pertinenziale ed integrata nell’impianto produttivo.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento.

Esse sono:

- sottozona di tipo D₀;
- sottozona di tipo D₁;
- sottozona di tipo D_{XXXn};
- sottozona di tipo D_{c XXXn};
- sottozona di tipo D_{Sn};
- sottozona di tipo D_v

Salvo diversa indicazione specifica, sugli edifici esistenti, all'interno delle varie sottozone di tipo "D", alla data di adozione del R.U., sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, e nelle sottozone D₁, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- Nelle sottozone D₁, in deroga agli indici e alle distanze previsti per le rispettive sottozone sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- ristrutturazione edilizia, così come definiti per la sottozona "B₂" nel caso di edifici ad uso residenziale esistenti e non collegati all'attività produttiva;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

ART.26 - LE SOTTOZONE “ D₀”

Le sottozone D₀ sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Decaduta la validità del Piano Attuativo la realizzazione degli interventi previsti nel piano decaduto è subordinata alla approvazione di un nuovo piano attuativo redatto in conformità all'art.5 delle presenti norme, analogo per quanto riguarda l'impianto urbanistico, tipologico e planivolumetrico a quello scaduto, stralciato delle parti definitivamente collaudate. La delibera comunale di approvazione dovrà inoltre prendere atto della coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T./P.P.R. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo decaduto possono essere attuati nel caso in cui siano state completate le opere previste in convenzione.

In tali ambiti, fermi restando gli indici e parametri edilizi del precedente piano adottato o approvato, sono esclusi dal calcolo del volume le murature esterne eccedenti lo spessore di 30 cm, ed il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico.

In caso non sia stata stipulata la relativa convenzione, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

Esaurita la potenzialità edificatoria dei singoli lotti ed in attesa della suddetta variante, saranno comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti per la sottozona “B₂”.

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le eventuali varianti.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del R.U., sono comunque ammessi, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

ART.27 - LE SOTTOZONE “D₁”

Le sottozone “D₁” rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica i titoli edilizi dovranno essere integrati da un progetto di utilizzazione e di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa. Il piano di utilizzazione dovrà contenere anche il progetto delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie alla attuazione degli interventi. Esso sarà approvato dagli organismi tecnici competenti e potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà comunque ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta e la ~~SUC/Sul~~ **SE** esistenti rispettivamente del 10% e del 30% in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

In ragione delle diverse peculiarità delle aree classificate “D₁” sono state individuate due sottozone per le quali valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	Indice Uf utilizzazione IF di edificazione fondiaria mq/mq	Rapporto copertura	Np. Numero piani max	Altezza massima
D ₁	0,40	35%	2	10.00
D _{1.1}	0.60	60%	2	10.00
DISPOSIZIONI PER TUTTE LE SOTTOZONE DI CUI SOPRA				
Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti. In caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 10,00 dalla strada o come da piano di utilizzazione.			
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.			

ART.28- LE SOTTOZONE “D_{XXXn}”

Le sottozone di tipo “D_{XXXn}” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “D_{XXXn}” un apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio. L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l’obbligo del mantenimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico realizzate all’interno del comparto.

L’Amministrazione Comunale, al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, indicando, per ciascuno di essi, i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi da rispettarsi nei processi di trasformazione. Allo stesso modo l’Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti “D_{xxxn}” confinanti oppure comparti “D_{xxxn}” e comparti “D_{cxxxn}” confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di SUC/Sul-SE da un comparto all’altro nella misura massima del 10% della SUC/Sul-SE complessiva ammissibile.

All’interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

a)- opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici : nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi e nella specifica scheda di comparto;
Qualora all’interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all’uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori

b)- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 50 mq. di SUC/Sul-SE da edificare. Qualora dette aree non siano previste all’interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall’Amministrazione Comunale ai fini dell’applicazione dell’I.M.U.

ART.29- LE SOTTOZONE “Dc_{xxxn}”

Le sottozone di tipo “Dc_{xxxn}” comprendono aree produttive di completamento per le quali si ritiene opportuna la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “Dc_{xxxn}” un apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio.

L’edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune o assoggettare ad uso pubblico sulla base di apposita convenzione.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l’obbligo del mantenimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico realizzate all’interno del comparto.

Per ogni sottozona D_C è allegata apposita scheda contenente i parametri edificabili ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell’edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e/o cedere al Comune e/o assoggettare ad uso pubblico con le modalità indicate sulla scheda stessa.

L’Amministrazione Comunale, al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, indicando, per ciascuno di essi, i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi da rispettarsi nei processi di trasformazione.

Allo stesso modo l’Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti “D_{xxxn}” confinanti oppure comparti “D_{cxxxn}” e comparti “D_{xxxn}” confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di **SUC/Sul-SE** da un comparto all’altro nella misura massima del 10% della SUC/Sul complessiva ammissibile.

Il numero dei piani e le altezze massime sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

Per ogni intervento che comporti nuova costruzione o incremento della **SUC/Sul-SE** dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all’interno del lotto o dell’edificio nei minimi stabiliti dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A.

ART.30 - LE SOTTOZONE “D_{S_n” (Aree produttive speciali)}

Le sottozone “D_{S_n” sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella di altre sottozone omogenee di tipo “D”.}

Le sottozone “D_{S_n” sono assimilabili alle zone classificate “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.}

Il R.U. individua le seguenti sottozone di tipo “D_S”:

“D_{S₁” : Area prossima all’abitato di Camucia e posta all’interno della UTOE degli sviluppi lineari.}

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di: impianti agroalimentari, depositi e magazzini, sala per mostre, silos ed servizi tecnici ed amministrativi a servizio della struttura, attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive.

Sono ammesse, inoltre, attività commerciali all’ingrosso nel limite massimo del 20% della ~~SUC/Sul~~ SE complessiva ammessa per la zona.

Si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

- U.F. 0,20 mq/mq.;
- H. max 10,00 mt;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

“D_{S_{APP01}” : Area produttiva a Nord dell’abitato prossima all’area sportiva della frazione.}

In tale ambito sono ammessi interventi sugli edifici esistenti sino alla ristrutturazione edilizia con le destinazioni ammesse per le zone “D”. E’ ammesso, inoltre, l’ampliamento della attività esistente, ancorché eseguito in corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- U.F. 0,10 mq/mq.;
- H. max 10,00 mt;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

“D_{S_{APP02}” : Area produttiva posta ad Est dell’abitato di San Lorenzo.}

In tale ambito sono ammessi interventi con le destinazioni previste per le zone “D”, nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- ~~SUC/Sul~~ SE max 400 mq;
- H. max 6,00 mt;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

“D_{S_{CAM01}” : In tale ambito sono ammessi gli interventi di cui alla sottozona “D₁” limitatamente alla possibilità di ampliamento della attività esistente alla data di adozione del R.U. sulla particella 258.}

“D_{S_{CAM02}” : In tale ambito sono ammesse attività di immagazzinamento, lavorazione e commercializzazione di materiali e prodotti particolari che necessitano anche di spazi scoperti.}

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni:

- deposito di oli minerali e di G.P.L. e loro commercializzazione;
- deposito di attrezzature e materiali edili a servizio di imprese operanti nel settore e loro commercializzazione;

Le costruzioni ammesse sono assoggettate al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- U.F. 0,20 mq/mq;
- R.C. max 0,20;
- H. max 6,00 mt.;
- Numero piani max: 1;
- distanza minima dai confini mt 5,00;
- distanza minima dalle strade mt.10,00;
- aree minime a parcheggio: mq.10,00 ogni 100 mq di superficie fondiaria;

I fabbricati dovranno essere schermati con alberatura autoctona ad alto fusto disposta su filari.

“D_{S CAM03}” : In tale ambito è ammesso l’ampliamento della attività esistente alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo di mq. 600 di **SUC/SuL-SE** ed h. Max mt.7,50.

“D_{S CAM04}” : In tale ambito valgono le norme e disposizioni di cui alla variante n.146 al precedente P.R.G. , approvata con del. C.C. n.77 del 17/12/2007. In deroga a quanto stabilito dalla variante n.146, all’interno di detto ambito, sono ammesse anche attività commerciali di media distribuzione, con esclusione del settore alimentare, sino ad un massimo del 60% della potenzialità edificatoria.

“D_{S CEN01}” : Area produttiva a Nord dell’abitato già inclusa nel vecchio P.R.G. In tale ambito sono ammessi interventi con le destinazioni previste per le zone “D” nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- **SUC/SuL-SE** massima 1.000mq.;
- H. max 10,00 mt.;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt.;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

E’ ammessa inoltre la realizzazione di un’abitazione con **SUC/SuL-SE** massima 150 mq.

“D_{S FER01}” : Area produttiva posta in Loc. Ferretto a valle del raccordo Autostradale Bettolle-Perugia. In tale ambito sono ammessi:

- 1) Impianti per lo stoccaggio e lavorazione di rifiuti pericolosi;
- 2) Magazzini e/o depositi;
- 3) Attrezzature a servizio del personale addetto compreso l’alloggio per il custode e uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Le costruzioni ammesse sono soggette al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- U.F. 0,20 mq/mq;
- R.C. max 0,20;
- H max. mt.10,00;
- Numero piani max = n. 2;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza dalle strade 10 mt.;
- Aree minime a parcheggio: mq. 10,00 per ogni mq. 100,00 di superficie fondiaria;

Il sito di lavorazione e stoccaggio dovrà essere completamente recintato e schermato con alberatura autoctona ad alto fusto disposta in doppio filare.

La sottozona D_{S FER01} sarà funzionale all’attività di stoccaggio e lavorazione rifiuti non pericolosi, in caso di cessazione dell’attività il sito dovrà essere rimessi in pristino.

Gli interventi saranno soggetto a convenzione e/o atto d’obbligo.

“D_{S FRA01}” : Area per impianti di lavorazione di asfalti e bitumi, calcestruzzi e simili e servizi ed impianti funzionali all’esercizio dell’attività.

Sono ammessi interventi sino alla categoria della sostituzione edilizia senza incremento della SUC/SuL-SE esistente.

- H. max 8,00 mt;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

Non sono computati ai fini dell’H max gli impianti di lavorazione ed i volumi tecnici.

Ogni intervento edilizio è subordinato alla contestuale esecuzione di opere di schermatura arborea dell’area con essenze autoctone; in particolare lungo la strada vicinale di Mezzafratta è richiesta la predisposizione di una barriera verde (costituita da alberi e arbusti), di profondità non inferiore a 20 m., quale filtro per lo svolgimento di attività quali lavorazioni di asfalti e bitumi, calcestruzzi e simili, mulini e frantoi per materiale di risulta da trasformazione in inerte riciclato.

“D_{S MSG01}” : Area produttiva già inclusa nel vecchio P.R.G. In tale ambito sono ammessi interventi sino alla sostituzione edilizia senza incremento delle attuali superfici. Sono ammesse le destinazioni previste per le sottozone “D1”.

Gli eventuali nuovi manufatti dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e tipologici dell’edilizia di antica formazione presente nel luogo.

“D_{S PIE01}” : Area produttiva già inclusa nel vecchio P.R.G. che necessita di interventi di consolidamento ed ampliamento.

In tale ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento della attività esistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- SUC/SuL-SE massima 1.000 mq (compreso l’esistente);
- H. max 7,00 mt;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

I nuovi manufatti dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e tipologici dell’edilizia di antica formazione presente nel luogo.

“D_{S SVL01}” : In tale ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento delle attività esistenti alla data di adozione del R.U. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- incremento SUC/SuL-SE max. 300 mq;
- H. max non superiore all’esistente;
- distanza dai confini minimo mt.5,00.

ART.31 - LE SOTTOZONE “D_v”

Le sottozone “D_v” sono, costituite da aree prevalentemente collocate in ambiti extraurbani e classificate come zone produttive nel vigente strumento urbanistico. In considerazione della specificità delle aree e delle norme tecniche attuative di riferimento il R.U. prende atto della precedente disciplina approvata con la variante al P.R.G. n.119 del 2004.

Per le aree classificate con detta simbologia si applicano, pertanto, le norme ed i parametri edilizi di cui alla suddetta variante.

ART.32 - LE ZONE PER LE ATTIVITA' PREVALENTEMENTE TERZIARIE (ZONE OMOGENEE "DT")

Le zone per le attività prevalentemente terziarie sono rappresentate negli elaborati grafici di R.U. con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona. Esse comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, già destinate ad attività terziarie o misto terziario/produttive o simili.

Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- commercio all'ingrosso di ogni genere e settore merceologico;
- commercio al dettaglio, **anche** per quei generi merceologici o tipo di attività che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale. Non è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- attività direzionali;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricreative, sportive e culturali che per superfici e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale;
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- sale per mostre;
- depositi e magazzini.
- artigianale o industriale nel limite massimo del 50% della **SUC/Sul-SE** complessiva ammessa per ogni singolo comparto;
- ampliamento delle attività esistenti alla data di adozione del R.U. anche per quote superiori a quelle sopra indicate;

Attività di tipo turistico ricettivo od altre destinazioni non comprese tra quelle sopra indicate, potranno essere insediate nelle zone "DT" previa approvazione di piano attuativo al quale dovrà essere allegata una valutazione degli effetti dell'inserimento nella zona anche in rapporto alle attività svolte negli edifici vicini esistenti.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo DT₁;
- sottozone di tipo DT_{XXXN};

Salvo diversa indicazione specifica, sugli edifici esistenti, all'interno delle varie sottozone di tipo "DT", alla data di adozione del R.U., sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, e nelle sottozone D_{T1}, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- Nelle sottozone D_{T1}, in deroga agli indici e alle distanze previsti per le rispettive sottozone sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;

- ristrutturazione edilizia, così come definiti per la sottozona “B₂” nel caso di edifici ad uso residenziale esistenti e non collegati all’attività produttiva;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

ART.33 - LE SOTTOZONE “DT₁”

Le sottozone “DT₁” rappresentano le parti del territorio prevalentemente commerciali ove già esistono attività terziarie o misto terziario/produttivo.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica i titoli edilizi dovranno essere integrati da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa. Il progetto di inserimento ambientale dovrà contenere anche il progetto delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie alla attuazione degli interventi. Esso sarà approvato dagli organismi tecnici competenti e potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ~~U_{eff}~~IT 0,2 mq/mq.;
- Np. max 2
- rapporto di copertura max. 35%;
- altezza massima mt.10,00;
- distanza minima dai confini mt.5,00;
- distanza dalle strade minimo mt.10,00 o come da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.

Dal calcolo dell'altezza massima sono esclusi: camini, ciminiere, antenne, volumi tecnici, ponti, carrelli ecc.

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta e la ~~SUC/Sul~~SE esistenti del 10% in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate. Per le stesse attività di cui sopra non si applicano le limitazioni del 50% della destinazione artigianale industriale di cui al 3° comma dell' art. 30.

Gli interventi che comportano incremento della ~~SUC/Sul~~SE dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio privato previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

Per la zona Dt₁ TER01 in Loc. Terontola gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti limiti:

In deroga ai parametri IT e rapporto di copertura, ma nel rispetto dei limiti di superficie permeabile del lotto è ammessa la realizzazione di serre removibili e solo ancorate a terra senza opere murarie aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima non superiore a 4m in gronda e 7m al culmine; in caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- 5 metri dal confine; E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme relative della distanza tra pareti finestrate antistanti;
- Distanze dalle strade: sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti. In caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 10,00 dalla strada.

ART.34- LE SOTTOZONE “DT_{XXXn}”

Le sottozone di tipo “DT_{XXXn}” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “DT_{XXXn}” un apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio. L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l’obbligo del mantenimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico realizzate all’interno del comparto.

Le schede relative alle varie zone “DT_{XXXn}” individuano inoltre: l’indice territoriale (It) e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi.

L’Amministrazione Comunale, al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, indicando, per ciascuno di essi, i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi da rispettarsi nei processi di trasformazione. Allo stesso modo l’Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti “DT_{XXXn}” confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di **SUC/Sul-SE** da un comparto all’altro nella misura massima del 10% della **SUC/Sul-SE** complessiva ammissibile.

All’interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- a)- opere di urbanizzazione primaria:
 - parcheggi pubblici : nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi e nella specifica scheda di comparto;Qualora all’interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all’uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori

- b)- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 50 mq. di **SUC/Sul-SE** da edificare. Qualora dette aree non siano previste all’interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall’Amministrazione Comunale ai fini dell’applicazione dell’I.M.U.

TITOLO III DISCIPLINA PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO (IL TERRITORIO RURALE)

ART.35 - IL TERRITORIO EXTRAURBANO - (ZONE OMOGENEE “E”)- (definizione)

Per territorio extraurbano o rurale si intende l’insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione delle zone urbanizzate o da urbanizzare previste nel Regolamento Urbanistico riferibili a zone o sottozone omogenee di tipo: A, B, C, D, e F;

Tali zone sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo “E” ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare è indicato nelle tavole in scala 1:10.000 in coerenza con quanto previsto nelle altre tavole del R.U. In caso di divergenza tra gli elaborati prevalgono le indicazioni della tavola di maggior dettaglio.

Per aree a prevalente funzione agricola si debbono intendere tutte le aree extraurbane, come sopra definite.

Le aree di cui sopra sono classificate “E” ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il R.U. intende promuovere e valorizzare l’economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall’attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell’ambiente anche attraverso l’adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

ART.36 - NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Norme di carattere generale

Il territorio extraurbano interessa le parti del territorio comunale destinate al mantenimento ed al potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.

In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Più in particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzazione delle imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali.

Oltre a quanto sopra, le zone agricole sono da intendersi quali parti del territorio funzionali ad un uso alternativo del tempo libero favorendo non solo momenti di fruizione contemplativa, ma sviluppando il campo delle osservazioni scientifiche e promuovendo iniziative capaci di corrispondere a sempre nuove esigenze culturali.

In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale sono state individuate sei sottozone così denominate:

- E1- LA MONTAGNA
- E2- LA MEZZACOSTA
- E3- LA PIANURA
- E4- LE COLLINE EMERGENTI DELLA VALDICHIANA
- E5- L'AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI
- E6- LE AREE DI FONDOVALLE

Sono state inoltre individuate alcune zone che, per la loro peculiarità, hanno richiesto l'introduzione di normative specifiche. Esse sono:

- sottozone di tipo ER _{XXXN};
- sottozone speciali ES _{XXXN};

Le modalità d'intervento per le singole sottozone sono individuate nei successivi articoli.

Per ogni singola sottozona sono dettagliatamente previste le modalità di intervento sia per quanto riguarda la possibilità di realizzare nuovi interventi che per quanto attiene la disciplina degli interventi sul patrimonio esistente.

Negli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia **conservativa, ricostruttiva fedele e ricostruttiva infedele**, gli eventuali locali interrati (se ammessi per la specifica sottozona) non dovranno eccedere l'area di sedime dell'edificio di progetto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedono demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli con cambio di destinazione d'uso non

possono determinare l'aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione a fini residenziali.

In alcuni casi sono state aggiunte alla singola sottozona particolari ulteriori disposizioni legate alla specificità dell'ambito.

L'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 è consentita alle condizioni definite dal Regolamento di attuazione dell'art. 84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (n. 63/R) **ed a quanto specificato nei successivi articoli.**

Interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, per superfici superiori ai limiti fissati per ogni singola sottozona, potranno essere realizzati previa redazione di Piano di recupero con le modalità previste dalla legge. Tali interventi dovranno comunque prevedere una quota di superficie non residenziale pari almeno al 40% della S.U. prevista.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al R.U..

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi.

Di contro, il conseguimento di una maggiore qualità degli interventi, quali:

- l'uso di tecniche costruttive, materiali o tipologie riferibili alla bioedilizia compreso l'introduzione di tecnologie necessarie per il risparmio energetico ;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non legate esclusivamente all'intervento da realizzare;

potranno essere premiati, con apposito regolamento che stabilirà modi e termini, con incrementazioni della superficie ricostruibile sino ad un massimo del 20%.

Interventi di sostituzione edilizia che prevedano superfici o numero di unità immobiliari superiori a quelli previsti nelle rispettive sottozone, potranno essere eseguiti solo attraverso l'approvazione di specifico piano di recupero.

Con interventi di sostituzione edilizia potranno essere accorpate, su altri edifici esistenti posti ad una distanza massima di 150 mt., **SUC/SuL-SE** sino ad un massimo di 100 mq.

In deroga a quanto stabilito per le singole sottozone sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica.

Per gli edifici, di valore o di rilevante valore ambientale e/o architettonico individuati negli elaborati del R.U. prevalgono le norme specifiche per essi previste. Per tutti gli altri sono sempre consentiti gli interventi di cui all'Art. 135, lett. e) della L.R. 65/14, nei limiti, per gli interventi pertinenziali **riferiti ai volumi aggiuntivi**, della **SnrSA** stabilita per le singole sottozone e comunque fino ad un massimo del 20% dell'edificio principale.

OSS
UFFICIO

All'interno delle zone "E" è fatto obbligo del rispetto di tutti i vincoli e limitazioni posti in forza di leggi nazionali e regionali salvo il rispetto di limitazioni e prescrizioni più restrittive contenute nel presente R.U..

Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate così come definite dalla legge, ancorché diversamente individuate nelle tavole di P.S. o R.U.

Destinazioni ammesse (attraverso il recupero dell'edificato esistente)

Saranno consentite oltre alle destinazioni ed alle attività legate alla produzione agricola:

- a)-attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ivi compresi, cantine e frantoi collegati alla conduzione del fondo;
- b)-attività per la fruizione del territorio rurale per il tempo libero quali attività sportive, ricreative ed espositive;
- c)-attività di commercializzazione di prodotti ed attrezzature agricole per l'agricoltura, la selvicoltura e la zootecnia;
- d)- attività agrituristiche;
- e)-direzionale;

In deroga a quanto sopra, in occasione di manifestazioni, gare o raduni, sportivi o ricreativi, potranno essere installate, solo temporaneamente per la durata della manifestazione, strutture aventi le caratteristiche tipologiche dei manufatti precari con dimensioni commisurate all'entità della manifestazione.

In funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, attraverso la ristrutturazione o il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono inoltre consentite:

- a)-attività di tipo residenziale ancorché non collegate alla conduzione del fondo;
- b)-attività produttive di tipo non nocivo o molesto di superficie inferiore a 100 mq. con al massimo 4 addetti;
- c)-piccole attività commerciali totalmente o parzialmente legate alla produzione agricola di dimensioni inferiori a 100 mq.;
- d)- attività di tipo ricettivo;
- e)- attività di tipo ricreativo e di somministrazione di alimenti e bevande.

Interventi che prevedano oltre 60 posti o possibili utenti sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo e ad una valutazione di compatibilità con gli edifici contermini e delle infrastrutture esistenti.

Tutti gli interventi che ipotizzano la realizzazione di nuove superfici da destinare alla residenza dovranno prevedere una superficie non residenziale (SA) pari ad almeno il 30% della superficie utile in modo da garantire la normale dotazione di servizi ed accessori funzionali ad una residenza in zona extraurbana.

Con esclusione delle sottozone "E1" ed "E5", è vietata la nuova realizzazione, anche attraverso la ristrutturazione di manufatti esistenti, di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Per allevamento intensivo si definisce un carico di bestiame superiore 0,4 U.B.A. (unità bovina adulta) per ettaro. Le tabelle di conversione per le altre categorie di animali saranno stabilite con il Regolamento Edilizio. In attesa di tale determinazione si farà riferimento alle tabelle allegate al modello Unico per la dichiarazione dei redditi.

Previa approvazione di specifico piano attuativo con contestuale variante al R.U. è ammessa la delocalizzazione degli allevamenti intensivi di suini da

ubicare in zone lontano da abitazioni, agriturismi o zone di pregio riconoscendo i volumi necessari per lo spostamento in zone non abitate e la parallela riconversione dei volumi attuali in usi produttivi, abitativi od agrituristici, convertendo a tali fini metà dei volumi esistenti (entro un minimo di 400 metri cubi, ove attualmente presente tale volumetria, e massimo 1200 metri cubi)

Tutte le attività di tipo sportivo e ricreativo con animali (cavalli, cani, etc) potranno essere realizzati solo attraverso la redazione di specifico piano attuativo attraverso il quale valutare le problematiche relative all'inserimento ambientale, alla viabilità ed ai parcheggi. Per quanto attiene l'attività cinofila è altresì consentito l'allevamento/produzione/addestramento di cani a condizione che siano rispettate le norme igienico, tecniche richieste dall'Amministrazione. Il regolamento edilizio, potrà disciplinare le condizioni ambientali e le caratteristiche tecniche-igieniche e l'indicazione degli studi e elaborati necessari per l'autorizzazione dell'attività.

Le strutture di cui sopra dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

a)- Disciplina degli interventi

a1)- Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

a2)- I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica - dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

a3)- è ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche parzialmente diruti, purché ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti. Nel caso di edifici diruti da oltre 20 anni gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di piano di recupero. Il Regolamento Edilizio potrà meglio precisare: modalità, procedure e documentazioni ritenute necessarie per il ripristino di tali volumetrie.

a4)- devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni, mostre, davanzali e stipiti, marcapiani ed altri elementi decorativi; È fatto inoltre obbligo di preservare e mantenere i manufatti storici di interesse antropico presenti nel territorio quali: pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, depositi, magazzini, annessi, edicole, etc. È fatto inoltre obbligo di preservare e mantenere gli edifici congrui rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale.

a5)- le nuove bucaure dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucaure esistenti;

a6)- tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura dei nuovi edifici deve essere a falde inclinate, con inclinazione non superiore al 35% e non inferiore al 25%, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici agricoli, cantine, ecc.) **per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica**, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti;

- manti di copertura in tegole e coppi staccati per i nuovi edifici destinati all'abitazione;

- per gli edifici esistenti deve essere privilegiato l'utilizzo di laterizio salvo la possibilità di conservare le tipologie esistenti (laterizio e/o pietra) là dove coerenti con il contesto e salvo la possibilità di utilizzare materiali diversi per coperture esistenti inidonee dal punto di vista statico-strutturale e con particolari caratteristiche tecniche che ne rendano impossibile il loro utilizzo;

- manti di copertura in laterizio o pannelli fotovoltaici per i nuovi annessi;

- conservazione, restauro e ripristino delle gronde sporgenti della copertura siano esse in legno, in piastrelle di cotto o in lastre di pietra;

- per gli intonaci ed i rivestimenti esterni è prescritto l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati con liste. E' vietato lasciare porzioni della sottostante muratura a vista (cantonali, archi, architravi etc) a condizione che non vengano segnalati elementi di particolare valore storico e documentale;

- Per le murature in pietrame è previsto l'uso di materiali e pezzature tipici delle tradizioni del luogo;

- per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti;

- gli infissi esterni, da realizzarsi in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. L'oscuramento esterno, qualora previsto, dovrà essere eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali;

- i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone;

- oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica;

- le cantine, da realizzare con P.M.A.A., sono da considerarsi edifici specialistici. Per esse potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme di cui sopra e con le norme definite per le specifiche sottozone, che si propongano come emergenze territoriali ed evidenzino la loro specificità. Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio.

- le serre, **da realizzare con P.M.A.A.**, sono ammesse solo sulle zone **E1, E3 ed E4, ed E6**. Per esse potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme di cui sopra **e con le norme ammesse per la specifica sottozona**.

Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio;

- in deroga a quanto sopra, nell'ambito degli interventi di addizione volumetrica e/o interventi pertinenziali, è ammessa la realizzazione di "pergole bioclimatiche" ovvero manufatti con struttura astiforme di tipo leggero in legno, sulla quale potranno essere installate coperture a lamelle orientabili ed essere dotate o meno di chiusure laterali in vetro. Tali manufatti potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie coperta massima di mq. 25; potrà essere installato un solo manufatto di cui alla presente lettera per ogni unità immobiliare. Detti interventi costituiscono SU sulla base di quanto indicato dal DPGR 39/R/2018.

a7)- I nuovi volumi e le nuove collocazioni dei volumi relativi agli interventi di sostituzione edilizia ed a quelli di demolizione e ricostruzione non potranno interessare le aree di crinale con riferimento ai coni visivi di maggiore rilevanza;

a8)- Sono vietate logge e porticati per gli annessi e per gli edifici pertinenziali qualora non espressamente necessari alla produzione agricola. In caso di edifici abitativi, le logge ed i porticati dovranno essere realizzati su unico fronte e non potranno superare il sesto della **SUC/SuL** SE;

a9)- in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale paesaggistico, sia per quanto attiene l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;

a10)- Potranno essere realizzate esclusivamente opere di delimitazione delle aree cortilive delle abitazioni, purché con materiali e tecniche consolidate nella zona. Recinzioni eccedenti le aree cortilive saranno ammesse solo:

- se ritenute indispensabili alla tutela non permanente delle attività *agricole*;
- per oggettive condizioni legate alla sicurezza dei luoghi o dei manufatti;
- se funzionali all'esercizio di attività assentibili.

Per tutte le recinzioni sono ammessi materiali e tecniche idonee alla loro specifica funzione con accorgimenti atti a minimizzare l'impatto visivo.

a11)- Nel caso dei complessi delle ville-fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" della Val di Chiana, al fine di tutelare la leggibilità della struttura del paesaggio del sistema della bonifica, la realizzazione di nuovi annessi agricoli dovrà rispettare le condizioni impartite dal Protocollo d'intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione, e la valorizzazione, del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e sistema poderale e le seguenti ulteriori condizioni:

- valutare la localizzazione degli annessi in rapporto all'area di pertinenza evitando la destrutturazione del sistema insediativo storico;
- rispettare i rapporti dimensionali e di gerarchia con l'edificio principale, i manufatti di valore storico e gli spazi aperti;
- non compromettere l'immagine storicizzata del sistema insediativo e non interferire con assi o coni visivi privilegiati verso i manufatti storici;
- impiegare soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.

b)- Norme per la tutela della maglia agraria

I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, oltre a quanto previsto dalle vigenti disposizioni, dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento.

In ragione dei diversi tipi di tessitura agraria si dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

b1)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Dovrà inoltre essere mantenuta e tutelata la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivati da accorpamenti.

b2)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

b3)- la coltura a maglia rada deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, la realizzazione di un reticolo idraulico adeguato, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturazione delle aree attraverso l'impianto di filari arborei e siepi lineari;

b4)- I progetti di P.A.P.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Qualora l'analisi dell'ambito di intervento, effettuata dal tecnico incaricato, non consenta una chiara individuazione del tipo di maglia agraria alla quale fare riferimento si rimanda alle elaborazioni allegate al Piano Strutturale.

c)- Assetti idrogeopedologici.

E' fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto: quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte, quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi infrastrutturali di pubblico interesse e quelle finalizzate alla realizzazione di opere assentiabili.

Saranno ripristinate e conservate le strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di essenze idonee all'habitat fluviale.

La risistemazione delle sponde degradate per fenomeni di erosione dei corsi d'acqua dovrà avvenire tramite tecniche morbide di ingegneria ambientale limitando le trasformazioni e i rinforzi necessari all'impiego di arginature in terra inerbata e di gabbionate o massi in pietra; è vietata ogni manomissione

delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti e qualsiasi asportazione di sabbie e ghiaie.

d)-Movimenti di terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento delle attività agricole ed a quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere edilizie assenti.

e)-Aree boscate e assetti vegetazionali.

E' previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione (senza spostamenti dal sito originario), nelle modalità indicate nelle rispettive sottosezioni, degli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenti degli edifici dovranno mantenere gli originali caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

È prescritto il rispetto di quanto previsto alla l.r. 39/00 e al 00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

OSS
REGIONE

f)Assetti culturali

Dovranno essere mantenute le colture tradizionali con particolare riferimento a quelle della vite e dell'olivo. E' fatto obbligo del mantenimento e del restauro di coltivazioni a terrazzamento con murature di sostegno in pietrame a secco, con diniego di qualsiasi nuova costruzione che ne alteri l'impianto ed il profilo. Nelle aree soggette a degrado geo-morfologico, gli interventi di recupero dovranno prevedere il ripristino di corrette condizioni di assetto ambientale e paesaggistico utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

g)-Assetti infrastrutturali

E' prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale, sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino significative alterazioni morfologiche. Sono comunque consentite le modifiche ai tracciati delle strade vicinali indicate come pubbliche, nel rispetto delle tutele dei piani sovraordinati, e le conseguenti opere pertinenti purché riconducibili alle categorie di cui all'art. 137 della L.R. 65/14.

Sono soggetti a manutenzione e ripristino: i muri di sostegno, le recinzioni, le maestà, i cippi, le fontane, i viali alberati, le alberature di pregio ed ogni altro elemento di arredo rurale.

Nuove viabilità saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

E' ammessa la realizzazione di manufatti e di strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione nel rispetto delle presenti normative

con particolare riferimento alla tutela degli assetti culturali e dei manufatti di pregio. In linea generale le nuove reti dovranno essere preferibilmente interrate lungo le viabilità esistenti. In caso di realizzazioni aeree per impossibilità tecnica od economica si dovranno tenere idonei accorgimenti per ridurne o annullarne l'impatto visivo.

h)-Muri di sostegno o di recinzione.

I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti. I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

i)-Canali- Laghetti- Cisterne- Regimazione delle acque- Strutture d'irrigazione

Le strutture di regimazione delle acque esistenti, quali canali, torrenti, sono vincolati a manutenzione e ripristino compresi i manufatti accessori quali ponti, viadotti, opere di presa.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

E' ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione di laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali. Il regolamento edilizio potrà disciplinare modalità e tecniche di realizzazione delle opere sopra indicate.

l)-Piscine e campi da tennis

Nelle zone extraurbane è ammessa la realizzazione di piscine private interrate, campi da tennis ed attrezzature per lo sport all'aperto in genere a condizione dette attrezzature siano a servizio di abitazioni, attività agrituristiche o turistico ricettive esistenti e posti nelle immediate vicinanze delle stesse.

E' ammessa la realizzazione di una sola piscina per ogni fabbricato, ancorché plurifamiliare. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo; la vasca dovrà risultare completamente interrata.
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- siano contenute entro una superficie massima di 72 mq.. Nel caso di attività di tipo turistico ricettivo o agrituristiche, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia o il Collegio degli Esperti, potrà autorizzare piscine di dimensioni maggiori a condizione che le stesse non alterino i caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, o laterizio ed abbia una superficie inferiore a quella della vasca **o comunque non superiore a quella minima prevista dalle specifiche norme di settore;**
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- il vano tecnico, da ubicarsi in prossimità della piscina, di superficie massima mq.12,00 ed altezza utile massima 2.20 m., dovrà essere completamente

interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata vano tecnico).

E' vietato lo scarico diretto, delle acque di ricircolo o ricambio, nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua. Le piscine da realizzarsi all'interno del Cono collinare di Cortona potranno avere la dimensione massima di 36 mq e forma quadrata o rettangolare di lunghezza massima 9 mt. con pavimentazione perimetrale realizzata in pietra naturale locale.

La realizzazione di campi da tennis ad uso privato, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione coerente con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- che i locali di servizio siano eventualmente realizzati solo attraverso l'utilizzazione di manufatti esistenti.

m) Edifici specialistici esistenti

Sugli edifici specialistici, quali edifici per il culto, castelli, rocche, etc., così come per le aree ad essi pertinenziali, ancorché non espressamente individuati sulle tavole di P.R.G.C., sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito, previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

n) Opifici, allevamenti, attività produttive esistenti o in abbandono

Per gli edifici produttivi, per i grandi allevamenti zootecnici e per gli altri annessi agricoli di grossa dimensione dismessi, non espressamente normati con il presente strumento, il R.U. non ammette la riutilizzazione a fini residenziali o turistico ricettivo se non attraverso piano di recupero con specifica variante al R.U.

In assenza di piano di recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo senza mutamento della destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari.

ART.37- DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA AMATORIALE

Nelle sottozona "E", ad esclusione che nella sottozona E5, dove non sono consentiti, valgono le disposizioni che seguono.

1)- Hanno titolo alla istallazione dei manufatti tutti coloro che posseggano aree ubicate in zona agricola di superficie pari o superiore a quelle di seguito indicate, ivi compresi i titolari di aziende agricole.

2)- I manufatti potranno essere realizzati esclusivamente in legno e dovranno rispettare le altre caratteristiche e condizioni di cui al primo comma dell'art. 12 del Regolamento di attuazione dell'art. 84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (n. 63/R) ed inoltre dovranno:

- avere copertura a due falde inclinate con colmo parallelo al lato lungo;
- altezza massima in gronda mt.2,20;
- essere privi di comignoli o abbaini;
- avere al massimo un accesso ed una finestra di forma e dimensioni regolari;
- essere privi di fondazioni e/o altre opere edilizie.

3)- Le superfici agrarie utilizzabili (SAU) minime per la realizzazione di detti annessi sono le seguenti:

- mq. 9,00 per SAU comprese tra 1.000 e 2.000 mq;
- mq. 12,00 per SAU comprese tra 2.000 e 5.000 mq;
- mq. 18,00 per SAU comprese tra 5.000 e 10.000 mq;
- mq. 24,00 per SAU superiori a 10.000 mq.

4)- dovrà essere rispettato quanto previsto dal comma 5, art. 12 del D.P.G.R. 63/R/2016, in ordine alla rimozione dell'annesso o manufatto.

ART.37bis- DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI DA PARTE DI AZIENDE CHE NON NECESSITANO DI PROGRAMMA AZIENDALE

Nelle sottozone “E” valgono le disposizioni che seguono.

- 1)- Hanno titolo alla istallazione dei manufatti le aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle attività di cui all’Art. 6 co. 4 del Regolamento di attuazione dell’art. 84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (ad eccezione delle attività di cui alla lettera a) del suddetto comma);
- 2)- La prevalenza delle attività è verificata quando essa determina almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.
- 3)- La costruzione di tali annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime ed alla presentazione del programma aziendale.
- 4)- L'ammissibilità degli annessi di cui al presente punto deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli e/o all'allevamento, qualora ne siano sprovvisti o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei. Tali annessi agricoli devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.
- 5)- Per gli annessi agricoli aventi consistenza complessiva superiore a 300 mq. di Superficie Utile Lorda la loro realizzazione è subordinata a piano attuativo.
- 6)- Il titolare dell'azienda richiedente dovrà stipulare specifico atto d'obbligo in cui l'annesso realizzato sarà direttamente vincolato al mantenimento delle colture agricole e/o all'allevamento cui esso è strettamente correlato prestando le relative forme di garanzia.
- 8)- Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
- 9)- Per le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi si fa riferimento alle norme generali e specifiche di sottozona indicate nelle presenti NTA.

ART.38- SOTTOZONE «E1» – LA MONTAGNA

Sono aree di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi:

a) gli annessi agricoli funzionali all'esercizio delle attività agricole tramite programma aziendale (PAPMAA), gli annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis, mentre non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Non è comunque ammessa la realizzazione di annessi di qualsiasi tipo nei coltivi a terrazzamento definiti da muratura in pietrame.

a bis) Manufatti aziendali e serre di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016

- Sono ammesse le serre, da realizzare ai sensi degli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016 dimensionate secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo. Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio.

- Sono ammessi in manufatti di cui agli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016.

- I manufatti di cui all'Art. 3 lett. g) del DPGR 63/R/2016 non potranno avere superficie superiore a 50mq.

Tutti i manufatti e le serre di cui al presente punto abis) dovranno essere dimensionati secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo.

Per detti manufatti e serre potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme dell'Art. 36 e con le norme di cui al presente articolo, ma comunque nel rispetto di quanto previsto alla L.R. 65/14 e al DPGR 63/R/2016.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia, con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele** e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni ~~di cui ai commi successivi~~ stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

OSS
UFFICIO

b_{1A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:

Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b_{1C}) - mutamenti di destinazione d'uso

Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell'Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele**, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di Su.e mq 40 di **SmrSA** per ogni unità immobiliare esistente;
- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per attività compatibili con la zona agricola.

b_{2B}) - gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/SuLSE** minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.
- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di

OSS
UFFICIO

fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,
-non potranno comunque eccedere i mq.200 di **SUC/SuL-SE**;

b_{2c}) –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.
I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/SuL-SE** minima di 65mq.;

c)- PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LE AREE BOSCADE

E' ammessa la sostituzione dei boschi di conifere con essenze autoctone con particolare riferimento ai castagneti da frutto.

E' ammesso il recupero di coltivazioni ad oliveto abbandonate e/o parzialmente fagocitate dal bosco.

È prescritto il rispetto di quanto previsto alla l.r. 39/00 e al 00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

OSS REGIONE

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2 p;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie;
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a “tasca” sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

ART.39- SOTTOZONE «E2» – LA MEZZACOSTA

Le aree delle colline di Cortona e di Terontola corrispondono agli ambiti di mezzacosta e del sistema degli insediamenti e dei percorsi antichi di maggiore rilevanza di tutto il territorio. Sono zone di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano e fatte salve le norme più restrittive per il cono collinare di Cortona, sono ammessi i seguenti interventi:

a) gli annessi agricoli funzionali all'esercizio delle attività agricole tramite programma aziendale (PAPMAA), gli annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis, mentre non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

a₁)- Annessi agricoli realizzati tramite programma aziendale (PAPMAA)

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di piccoli annessi agricoli, con funzione di ricovero attrezzi, per aziende superiori a 2,00 ha alle seguenti condizioni:

- fronte a valle timpanato di larghezza non superiore a mt. 3,50;
- profondità massima mt.5,00;
- altezza massima in gronda mt. 2,20
- copertura a capanna;
- muratura in pietrame a vista;
- parete tergale coincidente con l'eventuale ciglionamento a monte;
- massimo n.1 apertura, di limitate dimensioni, nel fronte a valle.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati anche in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Non è comunque ammessa la realizzazione di annessi di qualsiasi tipo nei coltivi a terrazzamento definiti da muratura in pietrame.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto-

a_{bis}) Manufatti aziendali e serre di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016

- Non sono in ogni caso ammessi i manufatti di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e art. 2 del DPGR 63/R/2016

- Sono ammessi esclusivamente i seguenti manufatti di cui all' Art. 3 del DPGR 63/R/2016:

c) concimaie, basamenti, platee;

l) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia**, valgono le disposizioni ~~di cui ai commi successivi~~ stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

OSS
UFFICIO

b_{1A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:

Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b_{1C}) - mutamenti di destinazione d'uso

Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell'Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele**, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali:

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di Su. e mq 40 di **S_{nr}SA** per ogni unità immobiliare esistente;
- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b_{2B}) - gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/Su-SE** minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.
- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di

OSS
UFFICIO

fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,
-non potranno comunque eccedere i mq.100 di **SUC/SuL-SE**;

b_{2c}) –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.
I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/SuL-SE** minima di 65mq.;

c)- PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LE AREE BOSCADE

E' ammessa la sostituzione dei boschi di conifere con essenze autoctone con particolare riferimento ai castagneti da frutto.

E' ammesso il recupero di coltivazioni ad oliveto abbandonate e/o parzialmente fagocitate dal bosco.

È prescritto il rispetto di quanto previsto alla l.r. 39/00 e al 00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

OSS
REGIONE

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2 p;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie;
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a “tasca” sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

ART.40- SOTTOZONE «E3» –LA PIANURA

Costituiscono gli ambiti di pianura di maggior dimensione del territorio comunale. Generalmente oggetto di bonifica e con, al loro interno, ambiti soggetti a rischio idraulico. In tali zone sono ricompresi anche gli ambiti dei tessuti insediativi agricoli posti nelle adiacenze dei centri edificati.

Nuove costruzioni rurali oppure qualsiasi altro intervento di ricollocazione volumetrica dovranno essere eseguiti in condizione di “alto morfologico “ ed in zone franche da fenomeni di esondazione.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a) nuovi edifici rurali (annessi e edifici ad uso abitativo) realizzati tramite PAPMAA e annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis.

~~b) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:~~

~~b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;~~

~~b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;~~

~~e) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE~~

~~d) DISPOSIZIONI PARTICOLARI~~

~~Tali interventi sono specificatamente normati come segue:~~

~~a) NUOVI EDIFICI RURALI~~

a₁)- Edifici ad uso abitativo tramite programma aziendale (PAPMAA);

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

La dimensione massima dell'unità abitativa non potrà eccedere mq. 150 di Su.

a₂)- Annessi agricoli tramite programma aziendale (PAPMAA)

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali o nelle immediate vicinanze.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio;
- gli edifici dovranno essere isorientati. Gli impianti fotovoltaici o solari sulla copertura dovranno essere disposti in maniera complanare alla stessa avendo cura di ridurre al minimo l'impatto visivo conseguente.

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari di cui al precedente Art. 37bis;

- gli interventi superiori a 300 mq di **SUC/Su** SE sono subordinati alla redazione di piano attuativo convenzionato;

a₄)- Annessi agricoli per l'attività agricola amatoriale, di cui al precedente Art. 37;

Essi dovranno essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi e dei confini e comunque in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

a bis) Manufatti aziendali e serre di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016

- Sono ammesse le serre, da realizzare ai sensi degli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016 dimensionate secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo. Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio.
- Sono ammessi in manufatti di cui agli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016.
- I manufatti di cui all'Art. 3 lett. g) del DPGR 63/R/2016 non potranno avere superficie superiore a 150mq.

Tutti i manufatti e le serre di cui al presente punto abis) dovranno essere dimensionati secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo.

Per detti manufatti e serre potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme dell'Art. 36 e con le norme di cui al presente articolo, ma comunque nel rispetto di quanto previsto alla L.R. 65/14 e al DPGR 63/R/2016.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia** e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni **di cui ai commi successivi** stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

OSS
UFFICIO

b_{1A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:
Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b_{1C}) - mutamenti di destinazione d'uso
Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell'Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia**, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali:
- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di Su. e mq 50 di **SnrSA** per ogni unità immobiliare esistente;
- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b_{2B}) - gli interventi di sostituzione edilizia **e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele**:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/Su-SE** minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.
- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,
-non potranno comunque eccedere i mq.150 di **SUC/Su-SE**;

OSS
UFFICIO

b_{2c}) –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/Su-SE** minima di 65mq.;

c)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

I progetti dovranno evidenziare la presenza di eventuali opere idrauliche della bonifica poste in prossimità dell'ambito di intervento e verificare che il sistema di raccolta delle "acque alte" sia compatibile con l'intervento proposto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in alto morfologico.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di locali interrati o parzialmente interrati **nelle zone a pericolosità idraulica elevata o molto elevata.**
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;**
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura:

ART.41- SOTTOZONE «E4» –LE COLLINE EMERGENTI DELLA VALDICHIANA

Sono le aree delle colline emergenti della Val di Chiana occidentale caratterizzate dalla morfologia ondulata del suolo e dalla parziale permanenza dei tipi di coltivazione antichi. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a) nuovi edifici rurali (annessi e edifici ad uso abitativo) realizzati tramite PAPMAA e annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis

~~b) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:~~

~~b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;~~

~~b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;~~

~~e) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE~~

~~d) DISPOSIZIONI PARTICOLARI~~

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

~~a) NUOVI EDIFICI RURALI~~

~~a₁) Edifici ad uso abitativo tramite programma aziendale (PAPMAA);~~

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi. La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. 150 di Su.

~~a₂) Annessi agricoli tramite programma aziendale (PAPMAA)~~

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali o nelle immediate vicinanze.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto

- Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio;
- gli edifici dovranno essere isorientati in maniera corretta. Gli impianti fotovoltaici o solari sulla copertura dovranno essere disposti in maniera complanare alla stessa avendo cura di ridurre al minimo l'impatto visivo conseguente.

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari, di cui al precedente Art. 37bis

- gli interventi superiori a 300 mq di **SUC/Sul-SE** sono subordinati alla redazione di piano attuativo convenzionato;

a₄)- Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale, di cui al precedente Art. 37;
La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art. 12 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 63/R del 25/08/2016 e della disciplina di cui alle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi per l'agricoltura amatoriale)

Essi dovranno essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi e dei confini e comunque in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

a bis) Manufatti aziendali e serre di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016

- Sono ammesse le serre, da realizzare ai sensi degli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016 dimensionate secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo. Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio.
- Sono ammessi in manufatti di cui agli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016.
- I manufatti di cui all'Art. 3 lett. g) del DPGR 63/R/2016 non potranno avere superficie superiore a 200mq.

Tutti i manufatti e le serre di cui al presente punto abis) dovranno essere dimensionati secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo.

Per detti manufatti e serre potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme dell'Art. 36 e con le norme di cui al presente articolo, ma comunque nel rispetto di quanto previsto alla L.R. 65/14 e al DPGR 63/R/2016.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia e sostituzione edilizia**, valgono le disposizioni ~~di cui ai commi successivi~~ stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

OSS
UFFICIO

b_{1A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:

Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b_{1C}) - mutamenti di destinazione d'uso

Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell'Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia**, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali:

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di Su.e mq 50 di **S_{inf}SA** per ogni unità immobiliare esistente;
 - il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b_{2B}) - gli interventi di sostituzione edilizia **e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele**:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/Su_l-SE** minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.
- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,
- non potranno comunque eccedere i mq.150 di **SUC/Su_l-SE**;

b_{2C}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una **SUC/Su_l-SE** minima di 65mq;

OSS
UFFICIO

c)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura:

ART.42- SOTTOZONE «E5» – L’AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI

E’ l’area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

Nel caso dei complessi delle ville-fattorie granducali e delle case coloniche “leopoldine” della Val di Chiana, al fine di tutelare la leggibilità della struttura del paesaggio del sistema della bonifica, la realizzazione di nuovi annessi agricoli dovrà rispettare le seguenti condizioni impartite dal Protocollo d’intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione, e la valorizzazione, del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e sistema poderale e ulteriori condizioni:

- valutare la localizzazione degli annessi in rapporto all’area di pertinenza evitando la destrutturazione del sistema insediativo storico;
- rispettare i rapporti dimensionali e di gerarchia con l’edificio principale, i manufatti di valore storico e gli spazi aperti;
- non compromettere l’immagine storicizzata del sistema insediativo e non interferire con assi o con visivi privilegiati verso i manufatti storici;
- impiegare soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a) annessi agricoli tramite programma aziendale (PAPMAA), mentre non sono consentite le nuove abitazioni rurali e gli annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis.

~~b) — INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:~~

~~b₁) — Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola;~~

~~b₂) — Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso non agricola;~~

~~e) — IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE~~

~~d) — DISPOSIZIONI PARTICOLARI~~

~~Tali interventi sono specificatamente normati come segue:~~

~~a) — NUOVI EDIFICI RURALI~~

~~a₂)- Annessi agricoli realizzati tramite programma aziendale (PAPMAA);~~

Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all’interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l’edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell’area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto.

Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio

Gli edifici dovranno essere isorientati in maniera corretta. Gli impianti fotovoltaici o solari sulla copertura dovranno essere disposti in maniera complanare alla stessa avendo cura di ridurre al minimo l'impatto visivo conseguente.

a_{bis}) Manifatti aziendali e serre di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016

- Non sono in ogni caso ammessi i manifatti di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e art. 2 del DPGR 63/R/2016

- Sono ammessi esclusivamente i seguenti manifatti di cui all' Art. 3 del DPGR 63/R/2016:

c) concimaie, basamenti, platee;

f) volumi tecnici ed altri impianti;

i) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;

l) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia** e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni ~~di cui ai commi successivi~~ stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

OSS
UFFICIO

b_{1A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:

Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b_{1C}) - mutamenti di destinazione d'uso

Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell'Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia**, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi addizione volumetrica o interventi pertinenziali:

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di Su. e mq 40 di **S_{nr}SA** per ogni unità immobiliare esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt. 0,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona. Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b_{2B}) - gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SUC/Sul-SE minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.
- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,
- non potranno comunque eccedere i mq.100 di SUC/Sul-SE;

OSS
UFFICIO

b_{2C}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SUC/Sul-SE minima di 65mq.;

c)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo del mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica. Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscano testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica. Sono, inoltre, da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua;

Gli interventi dovranno prevedere la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc che ripropongano lo schema di paesaggio antico.

Gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo dovranno essere realizzati ad una distanza minima di mt.300 dalle abitazioni esistenti non facenti parte dell'azienda agricola.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00;

- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2 p;
- divieto di realizzare piani interrati o seminterrati;
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a “tasca” sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

ART.43- SOTTOZONE «E6» – LE AREE DI FONDOVALLE

Aree collocate in ambiti territoriali diversi ma con uguali caratteristiche orografiche e morfologiche e con lo stesso rapporto di stretta pertinenza fluviale. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a) annessi agricoli funzionali all'esercizio delle attività agricole tramite programma aziendale (PAPMAA), gli annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis, mentre non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni rurali.

~~b) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;~~

~~b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;~~

~~b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;~~

~~e) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE~~

~~d) DISPOSIZIONI PARTICOLARI~~

~~Tali interventi sono specificatamente normati come segue:~~

~~a) NUOVI EDIFICI RURALI~~

~~a₂)- Annessi agricoli tramite programma aziendale (PAPMAA);~~

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti ed a servizio degli stessi con caratteri architettonici e tipologici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto.

Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio

Gli edifici dovranno essere isorientati in maniera corretta. Gli impianti fotovoltaici o solari sulla copertura dovranno essere disposti in maniera complanare alla stessa avendo cura di ridurre al minimo l'impatto visivo conseguente.

a bis) Manufatti aziendali e serre di cui all'Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016

- Sono ammesse le serre, da realizzare ai sensi degli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016 dimensionate secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo.

Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio.

- Sono ammessi in manufatti di cui agli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016.
- I manufatti di cui all'Art. 3 lett. g) del DPGR 63/R/2016 non potranno avere superficie superiore a 150mq.

Tutti i manufatti e le serre di cui al presente punto abis) dovranno essere dimensionati secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo.

Per detti manufatti e serre potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme dell'Art. 36 e con le norme di cui al presente articolo, ma comunque nel rispetto di quanto previsto alla L.R. 65/14 e al DPGR 63/R/2016.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia** e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni ~~di cui ai commi successivi~~ stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

OSS
UFFICIO

b_{1A}) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali:

Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all'art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b_{1C}) - mutamenti di destinazione d'uso

Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell'Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia**, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali :

non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di Su.e mq 40 di ~~Su~~SA per ogni unità immobiliare esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono

consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b_{2B}) - gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SUC/SuL-SE minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.
- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,
- non potranno comunque eccedere i mq.100 di SUC/SuL-SE;

b_{2C}) –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SUC/SuL-SE minima di 65mq.;

c)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

ART.44 -SOTTOZONE DI TIPO “E_{R XXX n}”

Le sottozone “E_{R XXX n}” sono, rappresentate, negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura, simbolo e aggiunta al pedice. Esse costituiscono ambiti edificati in territorio extraurbano caratterizzati da parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, da riqualificare attraverso operazioni di: ristrutturazione, recupero, riqualificazione e/o ricucitura dei tessuti edilizi ed urbanistici.

Le sottozone “E_{R XXX n}” sono classificate “E” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.

In tali sottozone, l’edificazione si realizza per comparti appositamente perimetrati dal R.U. che possono comprendere, anche strade, parcheggi, verde o altre attrezzature di interesse pubblico.

L’attuazione del comparto è subordinata alla approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata che dovrà disciplinare la realizzazione da parte dei proponenti oltre che degli interventi di recupero edilizio tutte le altre opere comprese all’interno del perimetro. I Piani di recupero sono subordinati alla stipula di apposita convenzione.

Per ogni sottozona di tipo “E_{R XXX n}” è prevista apposita scheda con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di trasformazione nonché delle modalità attuative del comparto.

L’Amministrazione Comunale, al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali con l’indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare per ciascuno di essi.

Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a-residenza e pertinenze residenziali;
- b-attività artigianali con la residenza con superficie massima di 100 mq escluse quelle incompatibili con la residenza di cui al punto 3.2 dell’art. 71;
- c-attività ricettive di modesta entità con un massimo di 20 posti letto e attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- d-commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 250 mq.;
- e-direzionali e di servizio;
- f-attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

In assenza dell’approvazione dei Piani di Recupero o dei piani attuativi di cui ai commi precedenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare incremento del numero di unità immobiliari né cambi di destinazione.

Qualora i Piani di Recupero prevedano interventi di: ricollocazione di volumetrie, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione valgono i seguenti indici e parametri edilizi di carattere generale:

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno realizzati secondo le indicazioni della scheda di comparto. In mancanza di tali indicazioni dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte comunque salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica qualora più restrittive
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative al rispetto della distanza tra pareti finestrate antistanti.

Caratteristiche degli interventi.

In linea generale gli interventi previsti nei Piani di Recupero o nei piani attuativi dovranno essere mirati a conseguire un complessivo miglioramento urbanistico ed architettonico del contesto individuato. Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla conservazione dei manufatti di pregio ed alla eventuale demolizione o sostituzione di quelli privi di valore.

Non sono in alcun caso ammessi:

- nuovi balconi a sbalzo;
- terrazze a tasca sulla copertura;
- gli avvolgibili e le serrande metalliche.

I progetti di trasformazione dell'area dovranno tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;
- la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici produttivi, terziari, ecc.) **per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica**, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi.

L'attuazione delle sottozone di tipo "E_{R XXX n}" è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 30% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;

- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 65 mq.

ART.45 – SOTTOZONE DI TIPO “E” SOGGETTE A PARTICOLARE NORMATIVA “ES_{XXX n}”

Trattasi di ambiti compresi all'interno delle zone agricole, che per le attività da svolgervi, sono compatibili con la funzione prevalentemente agricola ma che richiedono specifiche norme attuative. In ragione della specificità di ciascuna attività il Regolamento urbanistico individua apposite norme. Ogni singola zona è individuata con l'aggiunta di un pedice alfa numerico

- “Es_{APP 01}” : In tale ambito è ammessa la realizzazione di deposito di inerti ed attrezzatura per la trivellazione di pozzi artesiani ed attività connesse. E' inoltre ammessa la realizzazione di manufatti ad uso deposito nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/SuL-SE max mq.100;
- H. max. 6,00 mt.

- “Es_{APP 02}” : In tale ambito è ammesso il trasferimento, in tutto o in parte, delle volumetrie che insistono nelle particelle 55 e 248 del foglio 306, per realizzare n. 1 abitazione con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche di cui alle norme riferite al territorio extraurbano ed altezza max 7,00 mt.

- “Es_{APP 03}” : In tale ambito è ammessa la ristrutturazione dell'edificio esistente per destinarlo ad attività di tipo turistico-ricettiva. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche o interventi pertinenziali per la medesima destinazione nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/SuL-SE max mq.1.000;
- H. max. 6.50 mt.

- “Es_{APP04}” : In tale ambito sono ammessi gli interventi di cui alla variante n.123 del precedente P.R.G.

- “Es_{BOR01}” : In tale ambito è ammessa l'addizione volumetrica o interventi pertinenziali dell'edificio esistente anche con creazione di nuova unità abitativa nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/SuL-SE max mq.100;
- H. max. 7,00 mt.

- “Es_{CAM 01}” : E' ammessa la realizzazione di un autorimessa per automezzi per l'impianto di recupero attiguo nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/SuL-SE max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

- “Es_{CAM 02}” : In tale ambito è ammesso il riutilizzo per attività di servizio quali palestra e ludoteca attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione) e di riqualificazione complessiva del contesto; è a tal fine consentito il collegamento tra i due fabbricati esistenti tramite la realizzazione di una struttura di copertura del cavedio attualmente presente tra gli stessi.

- “Es_{FRA 01}” : In tale ambito è ammesso l'ampliamento della attuale rimessa mezzi agricoli con altezza pari a quella esistente e SUC/SuL-SE massima 200 mq.

- “Es_{FRN 01}” : In tale ambito è ammessa l'ampliamento della attività di allevamento di cavalli esistente nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.200;
- H. max. non superiore a quella dell'edificio esistente..

- “Es_{FRN 02}”: In tale ambito è presente un impianto produttivo di trasformazione dei prodotti agricoli, con attività di vendita.

- “Es_{FTC 01}”: Per la zona “Es_{FTC 01}” gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico n. 10 adottata con Del.C.C. n. 29 del 18/03/2017.

OSS
UFFICIO:
adeguamento
Varianti al RU

- “Es_{MRC 01}” : In tale ambito è ammessa la realizzazione di depositi per materiale di cantieri edili. E’ inoltre ammessa la realizzazione di manufatti coperti nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.150;
- H. max. 3,50 mt.
- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- “Es_{MRC 02}” : In tale ambito è ammessa la realizzazione di una rimessa per attrezzi agricoli e per legna da ardere nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.250;
- H. max. 4,50 mt.

- “Es_{MRC 03}” : In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di legname e di locali per la lavorazione del legno nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.150;
- H. max. 6.00 mt.

I manufatti edilizi dovranno avere caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche dell’edilizia rurale di antica formazione.

- “Es_{MTC 01}” : In tale ambito è ammessa la realizzazione di accessori funzionali allo svolgimento della attività agricola o residenziale oltre a quanto previsto dalla norma generale della specifica sottozona nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.250;
- H. max. 6.50 mt.

Dette addizioni volumetriche o interventi pertinenziali potranno essere realizzate sulle particelle 9,10 e 11 del fg. 282 entro il termine massimo di tre anni dalla data di definitiva approvazione del R.U.

- “Es_{MTR 01}” : In tale ambito è ammessa la realizzazione di una rimessa attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.250;
- H. max. 4.50 mt.

I manufatti edilizi dovranno avere caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche dell’edilizia rurale di antica formazione.

- “Es_{OSS 01}” : In tali ambiti è ammessa la realizzazione di depositi per materiale di cantieri edili. E’ inoltre ammessa la realizzazione di manufatti coperti nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.100;
- H. max. 3,50 mt.

- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- “Es_{PER 01}” : In tale ambito è ammesso l’ampliamento della attività di taglio del legname esistente nel rispetto dei seguenti limiti:

- **SUC/SuL**SE max mq.400;

- H. max. 6.00 mt.

I manufatti edilizi dovranno avere caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche dell'edilizia rurale di antica formazione.

- "Es_{PIE 01}" : In tale ambito è ammessa la realizzazione di un impianto per la pesca sportiva utilizzando il laghetto esistente. A esclusivo servizio dell'attività è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi per una SUC/Sul-SE max di mq 50 e altezza max di mt 3,00.

- "Es_{TAV 01}" : In tale ambito è ammessa la realizzazione della vasca di compenso n. 10+11 relativa alle "Opere di adduzione primaria dalla Diga del Montedoglio-Valdichiana II Lotto III Stralcio IIPOS 163/T/BIS" e delle relative opere di connessione (Del.C.C. n. 23 del 29/04/2013).

- "Es_{TER 01}" : In tale ambito è ammessa la realizzazione di un centro di ippoterapia. Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati ai seguenti limiti:

- SUC/Sul-SE max mq.200;

- H. max. 4,50 mt.

- "Es_{TER 02}" : In tali ambiti è ammessa la realizzazione di depositi per materiale di cantieri edili. E' inoltre ammessa la realizzazione di manufatti coperti nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/Sul-SE max mq.100;

- H. max. 3,50 mt.

- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- "Es_{TER 03}" : In tali ambiti è ammessa la realizzazione di depositi per materiale di cantieri edili. E' inoltre ammessa la realizzazione di manufatti coperti nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/Sul-SE max mq.100;

- H. max. 3,50 mt.

- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- "Es_{TEV 01}" : Ex scuola di San Pietro a Dame . E' ammessa la riutilizzazione a scopo residenziale con possibilità di ampliamento della SUC/Sul-SE esistente di 100 mq. e con al massimo 2 unità abitative.

ART.46- AREA PER ESCAVAZIONI

Per Aree Estrattive si intendono le aree destinate all'attività di escavazione vera e propria, come pure quelle aree destinate ad altre attività, comunque connesse e funzionali all'esercizio dell'attività di escavazione.

Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree corrispondenti alle prescrizioni localizzative del P.A.E.R.P. (area estrattiva in località Montanare) e quelle dismesse (area in località Topaia).

L'attività estrattiva nelle specifiche aree per essa individuate dovrà essere condotta nel rispetto degli indirizzi specifici per le attività di coltivazione e per gli interventi di ripristino nella stessa stabiliti come stabiliti dal P.R.A.E.R.

Devono essere rispettati indirizzi specifici, laddove stabiliti P.A.E.R.P. oltreché di quelli di carattere generale stabilito dal P.R.A.E.R.

Al fine di assicurare la massima mitigazione degli impatti visivi, il piano di coltivazione di ogni singola cava dovrà essere articolato per fasi di lavorazione e risistemazione, avendo cura di comporre le diverse aree di lavorazione tenendo conto della morfologia dei luoghi e limitando nel tempo l'esposizione della porzione di cava lavorata.

Nel caso di cava che dovesse ricadere nel cono di visibilità di un recettore sensibile di interesse paesistico, si dovrà provvedere a schermare la parte esposta della cava con alberature adeguate, che dovranno essere eliminate, dopo la risistemazione, laddove la loro permanenza non dovesse essere compatibile con le caratteristiche e le finalità del progetto di risistemazione.

Al fine di assicurare l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche e di garantire interventi che assicurino il miglioramento o, quantomeno, il mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda, è fatto divieto di modificare la geometria di spessori di depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera permanente o, comunque, rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore di massima escursione freatica.

A questo scopo, contestualmente al piano di coltivazione, dovrà essere predisposto specifico studio idrogeologico che chiarisca la configurazione geometrica e le caratteristiche idrauliche dei corpi acquiferi, indagando anche le variazioni e le escursioni stagionali che in essi si producono.

Tali caratteristiche, oltre che la qualità delle acque, dovranno essere monitorate successivamente al rilascio dell'autorizzazione, attraverso piezometri spia appositamente fatti predisporre dal Comune, a spese del titolare dell'autorizzazione, in un contorno sufficientemente esteso sia a monte che a valle dell'area estrattiva. L'eventuale franco fra il livello di massima escursione della falda ed il fondo della superficie di escavazione, ad ulteriore tutela della potenzialità di accumulo idrico e della qualità chimico-fisica della risorsa sotterranea, dovrà essere di almeno un metro, salvo quanto già diversamente indicato negli indirizzi specifici, riferiti a singola Area Estrattiva individuata e fatto salvo quanto dovesse essere diversamente stabilito, a maggior tutela della

falda, alla luce degli esiti dello studio idrogeologico prodotto. I piezometri-spia dovranno essere monitorati, contemporaneamente e successivamente alla coltivazione della cava, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo; analogamente dovrà essere fatto per le sorgenti e pozzi eventualmente presenti nello stesso ambito identificato sulla base dei criteri idrogeologici utilizzati per la localizzazione dei piezometri. Il piano di monitoraggio dell'acquifero dovrà essere parte integrante del progetto di coltivazione e di risistemazione dell'area. Il materiale di riporto da impiegare nella fase di risistemazione dovrà garantire un tasso di infiltrazione superficiale tale da assicurare una alimentazione di falda equivalente a quella originaria. In questo quadro si dovranno operare opportune valutazioni ed adottare particolari misure, laddove si intenda riutilizzare i limi derivanti dalla sedimentazione delle acque di lavaggio laddove questi venissero prodotti.

Il disegno e la conduzione del sito estrattivo non deve produrre alterazioni permanenti nel reticolo idrografico superficiale.

Qualora si produca un'ipotesi di risistemazione che prevede la formazione di uno specchio d'acqua permanente, questo non potrà essere collocato lungo un corso d'acqua preesistente né intercettarne i sedimenti e le acque (per scorrimento superficiale o sotterraneo). I ripristini morfologici conseguenti all'attività di cava dovranno ricreare l'andamento degli spartiacque originari in maniera da non alterare in modo significativo il deflusso superficiale nei vari sottobacini.

Al fine di assicurare la tutela delle acque superficiali e sotterranee dall'inquinamento, nella gestione dei materiali di cava, dei prodotti di dilavamento dalle superfici esposte dall'attività di escavazione e di sistemazione delle pertinenze del sito estrattivo, si dovranno prevenire fenomeni di erosione diffusa o concentrata fin nelle fasi di primo ripristino e, soprattutto, in quelle di sistemazione definitiva, oltre che adottare misure di contenimento e cattura dei detriti e dei sedimenti, anche attraverso la ricostituzione di fasce vegetazionali lungo i declivi, onde evitarne il deflusso nel reticolo idrografico esterno all'area estrattiva.

Nella gestione degli impianti e dei macchinari di escavazione, movimentazione ed eventuale lavorazione degli inerti, si dovrà evitare la dispersione di materiali solidi e fluidi, anche in fase liquida non acquosa, che possano contaminare le acque per dilavamento o/e percolazione.

La qualità delle acque di sottosuolo dovrà essere monitorata con un campo di piezometri secondo un calendario d'indagine presentato nel piano di coltivazione e concertato con gli Enti che partecipano al procedimento di autorizzazione, atto a rilevare, quantomeno, oltre che pH e conducibilità, metalli pesanti e nitrati, nonché l'eventuale presenza di idrocarburi e solventi utilizzati per la lavorazione o la manutenzione delle attrezzature di escavazione, movimentazione e lavorazione. Il piano di coltivazione e di ripristino dovrà adeguatamente trattare gli aspetti relativi alla gestione delle acque meteoriche dilavanti che interessano l'area estrattiva, secondo i contenuti degli Artt. 39 e 40 del Regolamento di Attuazione della L.R.T. n. 20/2006.

In relazione all'eventuale lavaggio ed alla lavorazione degli inerti, sono da preferire gli impianti dotati di ciclo chiuso delle acque di lavorazione, in modo da ridurre sia i prelievi che gli scarichi; in tale ipotesi dovranno essere condotte opportune valutazioni con riferimento all'impiego di additivi chimici anche per le relazioni fra tale impiego e gli aspetti di gestione degli eventuali materiali di risulta del lavaggio degli inerti (limi); gli scarichi dovranno essere conformi a

quanto già indicato dalla normativa, fermo restando la possibilità di abbassare il limite per i solidi sospesi; i laghetti di decantazione dovranno essere opportunamente dimensionati e progettati in modo da restituire l'acqua al corpo recettore nei limiti dei parametri di legge; il punto di ubicazione dello scarico dovrà possibilmente avvenire a monte del punto di prelievo in modo da mantenere la portata del corso d'acqua il più possibile costante nei vari tratti. Si precisa che i laghetti di decantazione per il lavaggio e la lavorazione di inerti sono da considerarsi a tutti gli effetti parte dell'impianto di depurazione delle acque.

Il progetto di coltivazione e di ripristino dovrà adeguatamente trattare gli aspetti relativi alla gestione dei diversi materiali che vengono prodotti nel corso dell'attività, nel rispetto dei contenuti del D.Lgs. n. 117 del 30.05.2008, con particolare riferimento alla gestione dei materiali di risulta del lavaggio degli inerti (limi).

Al fine di assicurare la tutela della sicurezza dei lavoratori e della popolazione interessata eliminando i rischi connessi alla gestione delle cave attraverso specifiche procedure estrattive, in particolare nei bacini interessati dalla presenza di cave contermini, nella gestione dei siti estrattivi si dovranno applicare le normative per la sicurezza dei lavoratori, per le quali risponderanno, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, il Titolare dell'autorizzazione e il Direttore Responsabile. Qualora si verifichi il caso di cave contermini in un bacino, gestite da titolari diversi, il Comune dovrà assicurare che i progetti di coltivazione tengano in adeguato conto delle misure di salvaguardia e tutela dei lavoratori previste specificatamente per la situazione di prossimità dei siti estrattivi e dell'integrazione nella gestione dei fronti di scavo e, in modo particolare, nella fase di ripristino, anche promuovendo una specifica variante al progetto di coltivazione della cava pre-esistente per meglio adeguarlo alle nuove condizioni di lavorazione.

Al fine di assicurare la limitazione dei rumori e delle vibrazioni anche mediante l'impiego di sistemi alternativi agli esplosivi, i progetti di coltivazione dovranno prevedere misure di mitigazione di rumori e vibrazioni, anche attraverso la previsione di setti in terra tesi a confinare l'inquinamento acustico all'ambito del bacino estrattivo e, comunque, in misura tale da contenere i valori nei limiti previsti dalla normativa vigente in corrispondenza di centri abitati o residenze sparse, posti in prossimità dell'area estrattiva. La valutazione previsionale di impatto acustico dovrà tenere in adeguato conto di tutte le diverse fasi dell'attività estrattiva e di ripristino, con particolare riguardo alla fase iniziale. Dovrà essere, inoltre, dimostrata l'effettiva necessità dell'eventuale utilizzo di esplosivi e l'inefficacia di metodologie alternative per lo sbancamento. Qualora fosse necessario l'uso di esplosivi, dovranno essere utilizzate tecniche e prodotti, selezionati dall'elenco dei prodotti esplodenti riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, che risultino di minor impatto.

Dovranno essere adottate adeguate modalità di coltivazione e di ripristino che assicurino l'abbattimento delle polveri sia in cava, sia nel trasporto dei materiali lapidei.

Al fine di garantire la migliore predisposizione alla risistemazione ambientale dell'area, gli interventi necessari per la definitiva messa in sicurezza dell'area, il rimodellamento del terreno e gli interventi funzionali alla riutilizzazione finale prevista, gli interventi di regimazione idraulica superficiale e le opere di drenaggio, nonché di consentire efficaci interventi di sistemazione vegetazionale, il piano di coltivazione dovrà prevedere l'eliminazione di

ristagni d'acqua nelle cave, causati solo dall'eventuale accumulo di acque meteoriche e di scorrimento superficiale, che dovrà avvenire attraverso attività di pompaggio in vasche di desabbiatura, o altro tipo di drenaggio, che comunque impedisca il deflusso del sedimento nel reticolo idrografico naturale. La presenza di eventuali inquinanti prodotti dai mezzi di escavazione e movimentazione sul piano della cava comporta la necessità di non lasciar percolare le acque stagnanti nella falda sottostante ma di allontanarle dagli strati più permeabili e contenerle in zone di decantazione idraulicamente isolate dalla falda. I sedimenti fini che avranno ospitato i fluidi inquinanti, al termine della loro utilizzazione ai fini del contenimento delle acque inquinate, dovranno essere opportunamente gestiti. Gli interventi per la definitiva messa in sicurezza e risistemazione dei siti estrattivi dovranno essere previsti nel piano di coltivazione, secondo un preciso cronoprogramma. Dovrà, pertanto, essere precisamente indicata la successione di interventi di risistemazione sui lotti precedentemente escavati, parallela e contemporanea all'escavazione di nuovi lotti previsti nell'autorizzazione, scandita con cadenza annuale.

Salvo diversamente stabilito negli indirizzi specifici, riferiti a singola Area Estrattiva individuata, la destinazione urbanistica definitiva successiva all'esaurimento dell'attività di cava sarà quella di area a prevalente funzione agricola. Pertanto, è fondamentale che nel progetto di risistemazione vengano specificate le caratteristiche pedologiche, tessiturali e compositivazionali, dei suoli originari e comparate con quelle dei terreni che andranno a costituire la coltre più superficiale di suolo (spessore minimo di 50 centimetri) che verrà rimessa in posto durante la risistemazione.

Le modalità e le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche della risistemazione dovranno fare riferimento e soddisfare gli indirizzi specifici, riferiti a singola Area Estrattiva individuata, sulla base dei valori territoriali individuati attraverso l'analisi sistematica degli elementi conoscitivi ed invarianti del P.T.C.P., tendendo così a ricostituire la tessitura e le funzioni del territorio anteriori all'attività estrattiva. Il progetto di risistemazione dovrà essere redatto in collaborazione con tecnici qualificati in campo agricolo-forestale e naturalistico e contenere un piano di monitoraggio finalizzato a verificare l'efficacia degli interventi. Il progetto di risistemazione dovrà prevedere, nel caso di colture irrigue, la creazione di bacini di accumulo al fine di costituire delle riserve idriche estive. Dovranno essere ricostruiti ambienti idonei a garantire il collegamento ecologico con le aree circostanti (piccole aree umide, fasce di vegetazione, rimboschimenti, ecc.) ed il livello complessivo della biodiversità dell'area, oggetto di interventi, dovrà essere conservato o migliorato. Il progetto di sistemazione finale delle aree escavate dovrà ricostituire una tessitura agraria – costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie, alberature di confine, etc. - tale da garantire un inserimento armonico e coerente con il contesto paesaggistico, da ripristinare nei suoi aspetti più caratteristici.

L'idoneità delle caratteristiche pedologiche proposte per i terreni di superficie, o le eventuali tecniche di arricchimento di sostanze organiche e minerali, utilizzate per costituire un substrato pedologico favorevole al rapido insediamento della vegetazione naturale, delle colture agrarie o dei rimboschimenti previsti nel progetto, dovranno essere valutati in fase di approvazione dell'autorizzazione e fatti oggetto di verifica durante il monitoraggio dei lavori di risistemazione, in termini di tessitura, struttura e sostanza organica. Allo stesso modo, dovrà essere valutata l'efficacia degli interventi di sistemazione vegetazionale mediante piantumazione e l'idoneità delle specie arbustive o arboree reimpiantate, che dovranno essere selezionate

fra quelle tipiche dei luoghi, con l'indicazione delle metodologie e dei tempi di attecchimento. Le fidejussioni prestate a garanzia della realizzazione degli interventi di risistemazione dovranno essere estese al fine di garantire anche la fase successiva a quella di ricostituzione della vegetazione naturale, di impianto di colture agrarie o di rimboschimento, fino alla loro completa e stabile affermazione; lo svincolo di quota parte della fidejussione è subordinato al positivo riscontro del piano di monitoraggio di cui al comma precedente.

Dovrà essere opportunamente valutata la possibilità che nel piano di coltivazione possano essere previste sistemazioni morfologiche tali da permettere l'utilizzo di terre, di per sé inidonee alla produzione di aggregati, per rilevati stradali funzionali alla realizzazione di opere di pubblico interesse, se queste risultassero di qualità e caratteristiche geotecniche sufficientemente idonee quando migliorate con tecniche di addizionamento.

Fra i contenuti del piano di coltivazione dovranno essere trattate le problematiche determinate dall'uso della viabilità esistente e previste adeguate misure di minimizzazione degli impatti, con particolare riferimento alla tutela del benessere della popolazione, alla sicurezza della circolazione ed al mantenimento delle adeguate condizioni delle strutture stradali.

È ammessa l'installazione di strutture removibili a supporto dell'attività quali tettoie e manufatti prefabbricati (non in muratura) integrati con il contesto ambientale di riferimento.

I manufatti dovranno essere dimensionati nella misura strettamente necessaria, riferiti e rapportati alle necessità della situazione gestionale attuale (con l'attuale personale in servizio) ai fini del rispetto degli standard minimi richiesti dalla norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Le tettoie ed i manufatti per il parco mezzi attuale dovranno essere dimensionati, riferiti e rapportati alle misure strettamente necessarie derivanti da obblighi di legge e comunque in misura non superiore a 400 mq. di superficie coperta complessiva.

L'installazione delle strutture è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo con impegno alla rimozione ed al completo ripristino del suolo a conclusione del periodo di escavazione, prestando le relative forme di garanzia. Per tettoie o manufatti aventi superficie coperta maggiore di 100 mq. l'installazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo.

Per gli indirizzi specifici delle singole aree estrattive si rimanda alla Carta delle Prescrizioni Localizzative delle Aree Estrattive del PAERP di Arezzo.

ART.47– NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

Il Regolamento Urbanistico individua in territorio extraurbano ambiti, edifici, nuclei ed aggregati come elementi di interesse storico ed architettonico classificati come zone omogenee di tipo “A”.

Per essi dovranno essere predisposti appositi studi ed approfondimenti mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di iniziativa pubblica. I piani attuativi di cui sopra potranno essere anche di iniziativa privata a condizione che riguardino almeno un ambito organico e che individuino apposita disciplina di tutela mirata alla conservazione e valorizzazione dei beni ed al loro recupero architettonico e funzionale.

In attesa della redazione degli strumenti di cui sopra, per gli ambiti territoriali così come perimetrati nel R.U., si applicano le normative delle zone a matrice storica (zone “A” del DM 1444/68) oppure quelle della specifica scheda se trattasi di edificio censito.

ART.48 – EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE EXTRAURBANO

Sono, edifici di valore storico architettonico o documentale situati prevalentemente nel territorio extraurbano.

Per ciascuno di tali edifici è stata redatta apposita scheda con indicazione della attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi. In allegato alle presenti N.T.A. è stata predisposta apposita disciplina che individua le categorie di intervento ammesse dettando specifiche prescrizioni in merito ai processi di trasformazione ammessi.

La schedatura degli edifici con la specifica disciplina costituisce allegato e parte sostanziale del R.U.

Per quanto non disciplinato nelle schede di cui sopra, per tali ambiti valgono comunque le seguenti norme di carattere generale:

a) destinazioni ammesse:

- residenza e pertinenze residenziali;
- artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza con superficie massima di 100 mq.;
- attività ricettive di modesta entità con un massimo di 25 posti letto ed attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 250 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

b) La realizzazione di garage interrati è consentita a condizione che gli stessi vengano realizzati sino ad un massimo di 3 mq per ogni 10 mq di ~~SUC/Su~~SE e utilizzando terrazzamenti e/o dislivelli naturali senza alterazione degli originali piani di campagna superiori a 70 cm.

c) Le ricostruzioni dovranno essere realizzate con materiali, architetture e tipologie analoghi a quelli della architettura rurale di antica formazione

Per i complessi delle ville-fattorie granducali e delle case coloniali "leopoldine" della Val di Chiana dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- salvaguardare la configurazione originaria o comunque storicizzata delle aree di pertinenza (percorsi interni, manufatti accessori, aie e sistema del verde);
- mantenere l'unità percettiva evitando la frammentazione visiva con delimitazioni estranee alla tipologia storica (anche con riferimento alla vegetazione arborea) e cesure con il territorio agricolo;
- mantenere le visuali prospettiche che si aprono sulla viabilità di accesso all'edificio principale;
- limitare eventuali cambi di destinazione d'uso verso la residenza ad un massimo del 60% della ~~Su~~SE complessiva;
- nel caso di frazionamenti prevedere unità immobiliari con ~~Su~~SE minima di 100 mq. per gli edifici principali (villa-fattoria o casa colonica leopoldina) e di 80 mq. per annessi e altri edifici di minore rilevanza storico-architettonica;
- garantire l'integrità dell'impianto morfologico e architettonico delle "leopoldine" con particolare riferimento ai caratteri tipologici formali e

strutturali storici quali logge, portici, scale esterne o seminterne, archi e volte reali, torri colombaie.

Per la disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano relativa alla Scheda n. 124 gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla Variante al Regolamento Urbanistico n. 6 approvata con Del.C.C. n. 10 del 08/03/2013

OSS
UFFICIO:
adeguamento
Varianti al RU

Per la disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano relativa alla Scheda n. 122 gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla Variante al Regolamento Urbanistico n. 11 approvata con Del.C.C. n. 96 del 01/10/2018.

ART.49- AREE DI TUTELA DEGLI AGGREGATI E DELLE STRUTTURE URBANE

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U.. In esse sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro con esclusione degli interventi di nuova costruzione in zone "E" anche se di tipo precario o temporaneo (ivi comprese le serre) **ad eccezione dei manufatti agricoli amatoriali di cui all'Art. 37 e 51 delle presenti NTA.** E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme delle specifiche sottozone.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, ipotizzare la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di rispetto. In caso di accertata impossibilità, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

ART.50 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI ANTICHI E DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U..

Sugli immobili costituenti la villa o l'edificio specialistico, qualora non classificati come zona omogenea "A", sono ammessi esclusivamente interventi di: manutenzione e restauro conservativo.

Su tutti gli altri edifici ed aree compresi all'interno del perimetro sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone con esclusione degli interventi di nuova costruzione in zone "E", anche se di tipo temporaneo o precario (ivi comprese le serre) **ad eccezione dei manufatti agricoli amatoriali di cui all'Art. 37 e 51 delle presenti NTA**. E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, prevedere la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di tutela. In caso di accertata impossibilità alla ubicazione di cui sopra, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

All'interno delle aree di pertinenza dovranno essere mantenuti e conservati tutti gli elementi della organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, recinzioni, case rurali ed altri manufatti edilizi, piantate residue, siepi etc).

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

ART.51 - AREA DI TUTELA DEL CONO DI CORTONA

L'area di tutela del cono collinare di Cortona è indicata con apposita simbologia che ne individua il perimetro. Per le zone omogenee comprese all'interno di detto perimetro e classificate come "E" valgono le seguenti limitazioni rispetto a quanto consentito nelle specifiche norme:

- non è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli di qualsiasi tipo e natura né addizioni volumetriche o interventi pertinenziali agli annessi esistenti, fatta eccezione per gli annessi di cui al precedente art. 37 esclusivamente se riferiti all'olivicultura, i seguenti dimensionamenti minimi e massimi.

Alle superfici minime mantenute e coltivate ad olivo corrispondono le seguenti dimensioni massime dei manufatti:

oliveto > ~~3.000~~ 2000 mq. manufatto max. 9,00 mq

oliveto > 5.000 mq. manufatto max. 12,00 mq

Il manufatto dovrà avere le caratteristiche di cui al primo comma dell'art. 12 del Regolamento di attuazione dell'art. 84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (36/R) e dovrà rispettare i seguenti parametri dimensionali:

- avere copertura a due falde inclinate con colmo parallelo al lato lungo
- altezza massima in gronda mt. 2,20
- essere privi di comignoli o abbaini
- avere al massimo un accesso ed una finestra di forma e dimensioni regolari;
- essere privi di fondazioni e/o altre opere edilizie;

- non sono consentite addizioni volumetriche e/o interventi pertinenziali staccati dal corpo di fabbrica principale nel quale è collocata l'abitazione;

- non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi o degli altri manufatti staccati dal corpo di fabbrica principale nel quale è collocata l'abitazione;

- tutti gli interventi che comportino costruzione o ricostruzione di muratura dovranno essere eseguiti in pietrame faccia a vista.

E' consentita la realizzazione di garage pertinenziali totalmente interrati, sino ad un massimo di 3 mq per ogni 10 mq di ~~SUC/Su~~ SE a condizione che vengano realizzati utilizzando terrazzamenti e/o dislivelli naturali, senza alterazione degli originali piani di campagna superiori a 70 cm.

La realizzazione di piscine scoperte è consentita nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui alla lettera l) della disciplina degli interventi nel territorio extraurbano (vedi Art. 36).

Le piscine da realizzarsi potranno avere la dimensione massima di 36 mq e forma quadrata o rettangolare di lunghezza massima 9 mt. con pavimentazione perimetrale realizzata in pietra naturale locale.

OSS
UFFICIO

ART.52 – CONTENUTI DEI P.A.M.A.A.

Per quanto riguarda i contenuti dei P.A.M.A.A si rimanda alle disposizioni di cui al regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 approvato con D.P.G.R. n. 36/R del 25/08/2016.

TITOLO IV

NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

ART.53- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “F”)

Le aree per attrezzature di interesse pubblico, indicate negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura e simbologia, sono assimilabili alle zone omogenee di tipo “F” ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Tali zone riguardano i vari ambiti territoriali e sono riferite ai diversi livelli di utenza. In base alle loro caratteristiche e specificità le aree di interesse pubblico sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozone F1;
- sottozone F2;
- sottozona F3;
- sottozona F4;
- sottozone FT;

Nelle sottozone di tipo “F1”, “F2” ed “F3” gli interventi di ampliamento, addizione volumetrica o interventi pertinenziali o nuova costruzione sono di norma realizzati, dall’Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici o società a partecipazione pubblica istituzionalmente competenti. Ferma restando l’acquisizione dei necessari titoli edilizi, potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati previa stipula di atto d’obbligo o convenzione, da approvare da parte degli organi competenti, che regoli i rapporti tra pubblico e privato. Per gli interventi di ampliamento, addizione volumetrica o interventi pertinenziali o nuova costruzione, da effettuare sulle proprietà comunali da parte dei soggetti gestori, è sufficiente acquisire l’Autorizzazione da parte della Giunta Comunale.

La convenzione o l’atto d’obbligo di cui sopra non saranno richiesti per interventi sino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione dell’addizione volumetrica o degli interventi pertinenziali.

Nelle aree contraddistinte con più simboli potranno realizzarsi tutti i tipi di attrezzatura previsti nei rispettivi simboli.

Nelle sottozone di tipo “F4” e “FT” gli interventi sono di norma realizzati da privati. Gli interventi con **SUC/SuLSE** maggiore di 2000 mq sono subordinati a piano attuativo. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere apposita convenzione o atto d’obbligo che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili (amministrative, scolastiche, religiose e simili) dovranno essere progettati con caratteristiche tipologiche ed architettoniche che ne rappresentino la funzione e tali da renderli elementi emergenti sul piano dell’architettura di qualità- La progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto tra l’edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza e comunque garantire un corretto inserimento, pre forma, dimensione e materiali, nel contesto urbano circostante.

Per gli edifici esistenti, con destinazioni non conformi a quanto previsto nelle varie sottozone, saranno ammessi esclusivamente interventi sino alla manutenzione straordinaria.

ART.54 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F1”)

Comprendono zone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche per lo sport ed il tempo libero.

Fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole sottozone, negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)- ampliamento anche in sopraelevazione;
- f)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto;

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con le zone a verde e quindi dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi a servizio che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento esteso all'intera sottozona.

Le zone “F1” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. I nuovi interventi ammessi in ciascuna delle sottozone “F1” sono **sono** subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F1_{APP 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di San Lorenzo. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{BOR 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di Montanare. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{CAM 01} - Area per attrezzature sportive nel centro dell'abitato lungo la S.R.71. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{CAM 02} - Area per attrezzature sportive in prossimità della piscina comunale. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze. Eventuali interventi eseguiti da privati potranno essere realizzati solo dopo redazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica.

Zona F1_{CAM 03} - Area dello stadio Comunale della Maestà del Sasso. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F1_{CAM 04} - Area per attrezzature sportive in prossimità della piscina comunale. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze. Eventuali interventi eseguiti da privati potranno essere realizzati solo dopo redazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica.

Zona F1_{CAM 05} - Area per attrezzature sportive in zona di interesse archeologico. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo senza modificazione delle attuali destinazioni d'uso.

Zona F1_{CAM 06} - Area per attrezzature sportive in zona di interesse archeologico. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo senza modificazione delle attuali destinazioni d'uso.

Zona F1_{CEN 01} - Area per attrezzature sportive in località Centoia. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{CHI 01} - Area per attrezzature sportive posta a sud della frazione delle Chianacce. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{COR 01} - Area del tiro a segno. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

Zona F1_{COR 02} - Area sportiva, ricreativa e culturale in località Parterre. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo. Attraverso un piano di recupero di iniziativa pubblica, ancorché non esteso all'intero comparto, sarà possibile ampliare le strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di **SUC/Su-SE** e con altezze non superiori a 6,50 mt.; volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento degli impianti potranno essere realizzati con intervento diretto, purché non in adiacenza alle strutture esistenti.

Zona F1_{COR 03} - Area per attrezzature sportive e ricreative in Cortona. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e delle addizioni volumetriche o degli interventi pertinenziali.

Zona F1_{COR 04} - Area per attrezzature sportive e ricreative in Cortona. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e delle addizioni volumetriche o degli interventi pertinenziali. **Per tale area gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla Variante al Regolamento Urbanistico n. 5 approvata con Del.C.C. n. 60 del 12/07/2018.**

OSS
UFFICIO:
adeguamento
Varianti al RU

Zona F1_{COR 05} - Area a verde pubblico attrezzato utilizzabile, promiscuamente, anche come parcheggio pubblico per mezzi turistici e pubblici. E' vietata la realizzazione di qualsiasi volumetria e saranno ammessi solo i movimenti di

terra strettamente necessari alla utilizzazione dell'area. E' fatto obbligo di porre a dimora, nella parte a valle, una cortina arborea dello spessore minimo di mt. 10,00 costituita da essenze locali autoctone quali: cipresso, acero campestre, noce, gelso, sorbo, alberi da frutto, corbezzolo, alloro, biancospino, bosso, pruno e simili.

Zona F1_{F_{DL}} 01 - Area per attrezzature sportive in località Fossa del Lupo. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{F_{RA}} 01 - Area per attrezzature sportive della frazione della Fratta. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{F_{RA}} 02 - Area per l'esercizio della pesca sportiva. E' possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti sino ad un massimo di mq 100 di SUC/Sul-SE ed altezza massima m.4,50.

Zona F1_{F_{RA}} 03 - Area per sport equestri. E' possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti sino ad un massimo di mq 100 di SUC/Sul-SE ed altezza massima m.4,50.

Zona F1_{F_{RN}} 01 - Area per attrezzature sportive in località Farneta. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{F_{RN}} 02 - Area per attrezzature sportive ubicato nella frazione di Farneta. E' possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti sino ad un massimo di mq 200 di SUC/Sul-SE ed altezza massima m.4,50.

Zona F1_{F_{RN}} 03 - Area per attrezzature sportive ubicato nella frazione di Farneta. E' possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti sino ad un massimo di mq 300 di SUC/Sul-SE ed altezza massima m.4,50.

Zona F1_{F_{RN}} 04 - Area per attrezzature sportive in fregio all'abitato di Farneta. E' ammessa la realizzazione di locali di servizio alle attrezzature quali spogliatoi e servizi sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Sul-SE ed a condizione che siano realizzati completamente interrati sfruttando il naturale dislivello del terreno. Il paramento murario esterno dovrà essere rivestito in pietrame.

Zona F1_{F_{TC}} 01 - Area per attrezzature sportive della frazione di Fratticciola. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{M_{RC}} 01 - Area per attrezzature sportive e ricreative a Mercatale. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture quale una palestra con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{M_{SG}} 01 - Area per attrezzature sportive della frazione di Monsigliolo. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{M_{TC}} 01 - Area per attrezzature sportive della frazione di Montecchio. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{MTR 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di Montanare. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{PER 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di Pergo. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{OSS 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di Monsigliolo. E' possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti sino ad un massimo di mq 100 di SUC/SuL-SE ed altezza massima m.4,50. Le nuove strutture e/o gli ampliamenti dovranno comunque essere realizzati al di fuori dell'area a vincolo cimiteriale.

Zona F1_{PIE 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di Pietraia. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{PIE 02} - Attrezzature sportive in loc. Pietraia. Sono ammesse attività sportive di tipo motoristico in generale con possibilità di realizzare edifici ed attrezzature funzionali alle esigenze nel rispetto dei seguenti limiti:
- SUC/SuL-SE max 500 mq.;
- H. max 6,00 mt.

Zona F1_{TAV 01} - Area per attrezzature sportive della frazione di Tavarnelle. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{TAV 02} - Area per attrezzature sportive a Tavarnelle (campo di rugby), in collegamento con gli impianti sportivi esistenti. È vietata la realizzazione di qualsiasi volumetria e saranno ammessi solo i movimenti di terra strettamente necessari alla utilizzazione dell'area.

Zona F1_{TER 01} - Area per attrezzature sportive dell'abitato di Terontola. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture e/o adeguare quelle esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F1_{TER 02} - Area per attrezzature sportive ubicato a Sud dell'abitato di Terontola. E' possibile realizzare nuove strutture di tipo sportivo e/o adeguare e ampliare quelle esistenti sino ad un massimo di mq 2000 di SUC/SuL-SE ed altezza funzionale alle esigenze.

ART.55 - AREE DEL PARCO DELL'ESSE "F1_{ESS 01}"

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree comprese all'interno del parco dell'Esse individuate, nel R.U. con la sigla "F1_{ESS 01}". Sono compresi all'interno del parco: aree coltivate, edifici di vario tipo, natura e destinazione manufatti idraulici ed opere d'arte relative alle intersezioni tra i vari sistemi infrastrutturali ed il fiume. Costituisce obiettivo del piano la fruizione pedonale e ciclabile di detta area per tutto il tracciato del fiume Esse da Pergo sino al confine comunale.

All'interno del parco sono pertanto vietate tutte le attività di trasformazione che possano pregiudicare o limitare tale fruizione.

In particolare sono vietati:

- la realizzazione di percorsi carrabili lungo gli argini che precludano la possibilità di realizzare piste ciclabili e percorsi pedonali.
- la costruzione di nuovi edifici rurali o annessi agricoli;
- qualsiasi deposito di materiali, qualsiasi coltivazione (compresi orti familiari), la esecuzione di recinti per animali domestici; all'interno di un'area di 20 ml dal piede dell'argine;
- qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati nonché nuova immissione diretta delle acque superficiali derivanti dal reticolo idrico o dal convogliamento delle acque meteoriche dei pluviali di fabbricati senza che vengano attuati accorgimenti tecnici tali da non arrecare danno o pericolo di erosione delle sponde.
- l'apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e manti in ghiaia e fatti salvi casi particolari che dovranno essere approvati dalla Commissione degli Esperti;
- la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante (se non per introdurre miglioramenti ambientali e a condizione che questi non alterino la struttura generale originaria).

Al fine di dare attuazione agli obiettivi del piano sono consentiti, solo da parte di Amministrazione Pubbliche i seguenti interventi:

- realizzazione di piste ciclabili e/o pedonali che consentano la completa fruizione di tutta l'area del Parco;
- la realizzazione di verde pubblico attrezzato anche con modesti manufatti funzionali alla sua utilizzazione (servizi igienici, chioschi etc).

ART.56- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F2”)

Comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività sociali, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali o per il culto ed altre attività di pubblico interesse con esse compatibili.

Fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia con i limiti e le indicazioni previsti per le zone B2;
- e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici di proprietà privata esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di progetto d'inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone “F2” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone “F2” sono subordinati ai seguenti: indici, parametri prescrizioni ed indicazioni:

Zona F2_{APP 01} – Area per attrezzature religiose e per il culto compresa all'interno di un ambito di recupero. Sono ammessi esclusivamente interventi sino alla categoria del restauro conservativo.

Zona F2_{APP 02} – Area per strutture sociali, culturali, ricreative in area centrale dell'abitato. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{CAM 01} – Area per attrezzature religiose e per il culto e relativi servizi accessori. In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi sino al restauro conservativo senza mutamento della destinazione d'uso. Attraverso piano di recupero saranno ammessi interventi tesi alla ricomposizione architettonica e tipologica degli edifici incongrui con possibilità di ampliamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di **SUC/Sul-SE**.

Zona F2_{CAM 02} – Area per strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali in area centrale dell'abitato. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti

Zona F2_{CAM 03} – Area per strutture sociali, sanitarie e assistenziali in area centrale dell’abitato. Sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d’uso.

Zona F2_{CAM 04} – Area per strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali posta all’interno del comparto Cn_{CAM01} in area destinata anche a verde pubblico. E’ ammessa la realizzazione di nuove strutture sino ad un massimo di 1000 mq di **SUC/Sul-SE** ed altezze non superiori a mt.10,50. Almeno l’80% della superficie complessiva del lotto dovrà essere sistemata a verde pubblico attrezzato.

Zona F2_{CAM 05} – Area per strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali in area centrale dell’abitato. E’ ammessa la realizzazione di nuove strutture sino ad un massimo di 500 mq di **SUC/Sul-SE** ed altezze non superiori a mt.10,50.

~~Zona F2_{CAM 06} – Area per strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali in area centrale dell’abitato. E’ ammessa la realizzazione di nuove strutture sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul ed altezze non superiori a mt.7.50.~~

Zona F2_{CAM 07} – Area per il nuovo cimitero di Camucia. E’ ammessa la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{CAM 08} – Area per attrezzature religiose e per il culto e relativi servizi accessori. In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi sino al restauro conservativo senza mutamento della destinazione d’uso. Attraverso piano di recupero saranno ammessi interventi tesi alla ricomposizione architettonica e tipologica degli edifici incongrui con possibilità di l’ampliamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di **SUC/Sul-SE**.

Zona F2_{CAM 09} – Area per residenza Sanitaria Assistenziale (RSA e RSP) fatta eccezione per l’accoglienza delle persone portatrici di deficit psichiatrici. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le zone a matrice storica (zone omogenee “A”) di cui all’Art. 12 delle presenti Norme.

Zona F2_{CGN 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{COR 01} – Cimitero monumentale di Cortona. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Zona F2_{COR 02} – Cimitero monumentale del Calcinaio. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo. In caso di comprovata necessità è ammesso l’ampliamento della struttura esistente nei limiti massimi del 10% della superficie attualmente occupata dalla struttura cimiteriale con altezze non superiori a quelle esistenti e previo apposito studio di impatto architettonico ed ambientale che valuti i rapporti con il complesso monumentale della chiesa.

Zona F2_{CEN 01} – Area per attrezzature religiose e per il culto e relativi servizi accessori. E’ ammesso l’ampliamento e/o l’adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di **SUC/Sul-SE** ed altezze non superiori all’esistente

Zona F2_{CRT 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{CRT 02} – Area per strutture sociali, ricreative e sportive. Sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti:
- SUC/Sul-SE max 200 mq.;
- h max 6,50 mt.

Zona F2_{CHI 01} – Area per attrezzature religiose e per il culto e relativi servizi accessori. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente

Zona F2_{FER 01} – Area per attività socio sanitarie. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture sanitarie esistenti alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo di 3000 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F2_{FER 02} – Area per attività socio sanitarie. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture sanitarie esistenti alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo di 2500 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente

Zona F2_{FRA 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{FRA 02} – Plesso ospedaliero della Fratta. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture sanitarie esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{FRA 03} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{FRN 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. Gli eventuali ampliamenti della struttura cimiteriale dovranno essere realizzati in modo da non interferire sugli attuali con visivi da e verso la vicina abbazia.

Zona F2_{FTC 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. Gli eventuali ampliamenti della struttura dovranno essere realizzati, preferibilmente, sul lato Nord.

Zona F2_{FTC 02} – Area per attività sociali e culturali e per il museo della civiltà contadina. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{MRC 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F2_{OSS 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{PER 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{PIE 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{PIE 02} – Ex discarica in località Pietraia. E' ammessa la realizzazione di sistemazioni, strutture, attrezzature ed impianti funzionali alle esigenze.

Zona F2_{RCC 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{RNZ 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{TAV 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{TER 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{TER 01A} – Area per la realizzazione di strutture per attività collaterali e a servizio della struttura cimiteriale (parcheggi, chioschi per vendita fiori, rimesse mezzi funebri e mezzi di soccorso, ecc.) con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F2_{TER 02} – Area per strutture sociali, scolastiche, culturali, ricreative e assistenziali in area centrale dell'abitato. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F2_{TER 03} – Area per strutture sociali, culturali, ricreative e assistenziali in area centrale dell'abitato. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo di 350 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F2_{TER 04} – Area per attività socio sanitarie prossima al nucleo antico di Terontola. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture sanitarie esistenti alla data di adozione del R.U. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- U.F. 0.8 mq/mq;
- H. max 12,00.

Dotazione minima di parcheggi pari a 0,5 mq per ogni mq di SUC/Sul-SE da verificarsi anche sugli eventuali cambi di destinazione d'uso dell'esistente.

Zona F2_{TER 05} – Stazione ecologica in località Terontola. E' ammessa la realizzazione di strutture, attrezzature ed impianti funzionali all'attività.

Zona F2_{TEV 01} – Centro civico di Poggioni. E' ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Le aree cimiteriali contraddistinte con la sigla F2_C corrispondono, di norma, a cimiteri collocati in ambiti extraurbani non individuati nelle cartografie 1:2000 oppure piccoli cimiteri di campagna. Per tali cimiteri è ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti alla data di adozione del R.U. previo parere dell'ufficio patrimonio del Comune.

ART.57 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F3”)

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici o di pubblico interesse, sedi di Enti o Istituzioni, società a partecipazione pubblica etc.

Fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici privati esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento attuativo esteso all'intera area retinata.

Le zone “F3” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone “F3” sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F3_{CAM 01} - Area per nuove attrezzature scolastiche, sociali e ricreative posta in continuità con plesso scolastico esistente. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture con indici ed altezze funzionali alle esigenze

Zona F3_{CAM 02} - Area per attrezzature sociali, culturali e ricreative compresa all'interno del comparto C_{CAM10}. E' ammessa la nuova realizzazione di nuove strutture sino ad un massimo di 400 mq di **SUC/SuL-SE** ed altezze non superiori a mt. 6,50.

Zona F3_{CAM 03} - Area per nuove attrezzature scolastiche, sociali, culturali e ricreative posta al centro della frazione lungo la S.R.71 Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile realizzare nuove strutture con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E', altresì, possibile realizzare parcheggi pubblici, coperti o scoperti, senza limitazione di indici e di altezze.

Zona F3_{CAM 04} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative posta a Nord-Ovest dell'abitato di Camucia. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o

l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{CAM 05} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative posta nel centro di Camucia. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{CAM 06} - Area per attrezzature di servizio, impianti tecnici etc. E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti, con indici ed altezze funzionali alle esigenze, senza mutamento della destinazione d'uso.

Zona F3_{CAM 07} - Area per ufficio postale e servizi accessori. E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti, con indici ed altezze funzionali alle esigenze, senza mutamento della destinazione d'uso.

Zona F3_{CAM 08} - Area per attrezzature ferroviarie, impianti tecnici servizi di interesse pubblico, attrezzature sociali e ricreative.
E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti, con indici ed altezze funzionali alle esigenze, senza mutamento della destinazione d'uso.

~~Zona F3_{CAM 09} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative posta nel centro di Camucia. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.~~

OSS
UFFICIO:
adeguamento
piano
alienazioni

Zona F3_{CAM 10} - Area per attività culturali, sociali e ricreative posta nel centro di Camucia. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{CAM 11} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative posta in località il Sodo. Per interventi di esclusivo interesse pubblico è possibile l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori all'esistente..

Zona F3_{CAM 12} - Area per attrezzature culturali, sociali, sanitarie, parasanitarie e ricreative posta nel centro di Camucia. E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti, con indici funzionali alle esigenze, ed altezza massima mt.13,50.

Zona F3_{CAM 14} - Area per attrezzature culturali, sociali e ricreative posta all'interno del comparto Cn_{CAM 01/3}. E' ammessa la realizzazione di nuove strutture sino ad un massimo di 400 mq. di SUC/Sul-SE con h. max 7,00 mt.

Zona F3_{CAM 15} - Stazione ecologica in località Camucia. E' ammessa la realizzazione di strutture, attrezzature ed impianti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{CEN 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative. Della frazione di Centoia E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{CEN 02} - Plesso scolastico delle "Capezzine". E' ammesso il potenziamento delle strutture esistenti con indici e parametri funzionali alle esigenze ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{CEN 03} - Centro civico a Centoia. È ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{CHI 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione delle Chianacce. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente. E' ammessa, altresì, la realizzazione di attrezzature sportive e relativi servizi con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{COR 01} - Area per attrezzature: scolastiche. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{COR 02} - Area del parcheggio dello Spirito Santo. In detta area sono ammessi gli interventi di cui al Piano Attuativo approvato con Del.C.C. n. 69 del 27/09/2004.

Zona F3_{FRA 01} - Area per attrezzature scolastiche della frazione della Fratta. E' ammessa la nuova realizzazione di nuove strutture o l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti e relativi servizi accessori con indici e parametri funzionali alle esigenze.

Zona F3_{FRA 02} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione della Fratta. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori a mt. 6,50.

Zona F3_{FRN 01} - Area per attrezzature scolastiche della frazione della Farneta. E' ammesso l'ampliamento e/o la nuova realizzazione di strutture scolastiche e relativi servizi accessori con indici e parametri funzionali alle esigenze.

Zona F3_{MLL 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione di Montalla. E' ammesso la realizzazione di nuove costruzioni sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori a mt.7,50.

Zona F3_{MRC01} - Plesso scolastico di Mercatale. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti

Zona F3_{MRC 02} - Centro civico a Mercatale. È ammessa la realizzazione di nuove strutture con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{MSG 01} - Area per attrezzature: scolastiche, sociali e ricreative della frazione di Monsigliolo. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 400 mq di SUC/Sul-SE ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{MSG 02} - Area per impianti ed attrezzature tecnologiche. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento e/o la nuova realizzazione di strutture di depurazione con indici ed altezze funzionali alle esigenze. Sono consentite

anche attività di trattamento rifiuti se correlate e compatibili con l'impianto di depurazione.

Zona F3_{MTC 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione di Montecchio. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{MTR 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione di Montanare. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{PER 01} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative della frazione di Pergo. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{PIE 01} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative della frazione di Pietraia. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{RNZ 01} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative della frazione di Farneta. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{TAV 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione di Tavarnelle. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 300 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{TAV 02} - Area per attrezzature scolastiche in loc. Tavarnelle. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{TEV 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative della frazione di Teverina. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{TER 01} - Area per attrezzature sociali e ricreative posta all'interno di un'area di trasformazione. E' ammessa realizzazione di nuove attrezzature sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE ed altezze non superiori a mt. 6,50.

Zona F3_{TER 02} - Area per servizi di interesse pubblico, attrezzature sociali e ricreative. Attraverso specifico Piano di Recupero saranno ammessi interventi di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica o interventi pertinenziali sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Sul-SE.

Zona F3_{TER 03} - Aree a servizio della stazione ferroviaria, servizi di interesse pubblico, attrezzature sociali e ricreative. Sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza mutazione della destinazione d'uso.

Zona F3_{TER 04} - Area della caserma dei carabinieri. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Su~~L~~SE ed altezze non superiori a mt. 6,50.

Zona F3_{TER 05} - Area per attrezzature scolastiche, sociali e ricreative della frazione di Terontola. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{TER 06} - Area per attrezzature sociali e ricreative. E' ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sino ad un massimo di 200 mq. di SUC/Su~~L~~SE ed altezza non superiore a mt. 6,50.

Zona F3_{TER 07} - Centro civico in Terontola. Sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{TER 08} - Area per servizi di pubblico interesse in Terontola. Sono ammessi interventi di ristrutturazione con contestuale addizione o interventi pertinenziali sino ad un massimo di 50 mq. di SUC/Su~~L~~SE ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F3_{VAL 01} - Area per la realizzazione del nuovo potabilizzatore e servizi accessori ad esso funzionali. E' ammessa la nuova realizzazione di nuove strutture con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{VAL 02} - Area per attrezzature e servizi di interesse della Amministrazione Comunale. E' ammessa la nuova realizzazione e/o l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

ART.58 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F4”)

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, centri commerciali, attività: ricreative, per la somministrazione di alimenti e bevande e turistico ricettive, commercio all’ingrosso, attività direzionali, circoli, attività sportive etc.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia senza addizioni volumetriche, interventi pertinenziali e/o sopraelevazione;
- e)- sostituzione edilizia;
- f)- ristrutturazione urbanistica.

Altre tipologie di intervento sono ammesse solo se esplicitate per la singola sottozona. Gli interventi di: sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a mq. 400 di **SUC/Sul-SE** sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall’Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Le zone “F4” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo. Per le sottozone “F4” non individuate come comparto valgono i seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F4_{BOR 01} – E’ ammesso l’ampliamento dell’attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di **SUC/Sul-SE** con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{CAM 02} – E’ ammesso l’ampliamento dell’attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di **SUC/Sul-SE** con altezza massima mt.4.50.

Zona F4_{CAM 03} – E’ ammesso l’ampliamento dell’attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di **SUC/Sul-SE** con altezza massima mt.4.50.

Zona F4_{CAM 04} – Area ad esclusiva destinazione turistico-ricettiva di tipo tradizionale. All’interno di tale area è ammessa la realizzazione dei progetti approvati e delle eventuali varianti che non comportino incremento della **SUC/Sul-SE** e delle altezze.

Sono inoltre ammessi:

- l’ampliamento della struttura ricettiva sino ad un massimo di 800 mq di **SUC/Sul-SE** e senza incremento delle altezze assentite;
- il consolidamento ed il miglioramento tecnico- funzionale ed architettonico delle strutture di copertura degli attuali campi da tennis per realizzare attività di servizio della struttura turistico ricettiva quali: sale per esposizioni, convegni, conferenze etc.

E’ vietata ogni modifica della destinazione turistico ricettiva.

Zona F4_{MRC 01} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Sul-SE con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{MTC 02} – Area del parco di Manzano. In tale ambito è ammessa la realizzazione di strutture sportive e parchi territoriali senza incremento delle superfici esistenti. Per gli edifici esistenti all'interno del Parco sono ammessi gli interventi di cui alle limitrofe zone agricole.

All'interno delle aree appositamente retinate con tratto diagonale è ammessa, previa approvazione di specifico piano attuativo, la realizzazione di un campo da golf con annessa Club House con SUC/Sul-SE massima mq. 1000.

Sono fatti salvi i piani attuativi ed i progetti presentati e/o approvati all'interno dell'area del parco prima dell'adozione del R.U.

Zona F4_{MTC 02.1} – In tale ambito, oltre a quanto stabilito per la sottozona zona F4_{MTC 02}, sono ammessi interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/Sul-SE max 400 mq con destinazione autorimessa o altre pertinenza residenziali, palestre, centri benessere e SPA.
- h. max 6,00 mt.

Zona F4_{MTC 03} – Area sportiva per maneggio cavalli. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- U.F. max 0,6 mq/mq;
- h max 9,00 mt.

Zona F4_{MTC 04} – In tale ambito è ammessa la realizzazione di un laghetto per la pesca sportiva. E' ammessa, altresì, la realizzazione di strutture accessorie di servizio nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC/Sul-SE max 50 mq;
- h. max. 3,50 mt.

Zona F4_{SVL 01} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUC/Sul-SE con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{SVL 02} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 500 - mq di SUC/Sul-SE con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{TER 01} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{TER 02} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{TER03} – Aree da destinarsi ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente da parte dei privati. Trattasi di area da destinare alla realizzazione di attrezzature per il traffico ed attività connesse, ivi comprese le attrezzature propedeutiche al trasporto e al traffico, attrezzature di servizio delle attività produttive, attività ricreative, per la somministrazione di alimenti e bevande e turistico ricettive, commercio all'ingrosso, attività direzionali, circoli, attività sportive con divieto di realizzare piste per veicoli a motore ad uso sportivo o ricreativo. Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione né installazione di manufatti anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere.

OSS
UFFICIO:
adeguamento
piano
alienazioni

Zona F4_{VAL 01} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC/Sul-SE con altezza massima mt.6,00

Zona F4_{VAL02} – Aree da destinarsi ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente da parte dei privati. Trattasi di area da destinare alla realizzazione di attrezzature per il traffico ed attività connesse, ivi comprese le attrezzature propedeutiche al trasporto e al traffico, attrezzature di servizio delle attività produttive, attività ricreative, per la somministrazione di alimenti e bevande e turistico ricettive, commercio all'ingrosso, attività direzionali, circoli, attività sportive con divieto di realizzare piste per veicoli a motore ad uso sportivo o ricreativo. Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione né installazione di manufatti anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere.

OSS
UFFICIO:
adeguamento
piano
alienazioni

ART.59 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (SOTTOZONE "FT")

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: bar, ristoranti, attività alberghiere, extralberghiere e simili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi con mantenimento delle attuali destinazioni:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia con i limiti e le indicazioni previsti per le zone B2;
- g)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Gli interventi di ampliamento non potranno comportare incremento delle altezze esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti superiore ai 300 mq. di **SUC/SuI-SE** sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Le zone "FT" sono suddivise in specifiche sottozone ciascuna contraddistinta da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo.

Per le sottozone "FT" non individuate come comparto valgono i seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona FT_{CEN 01} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività turistico ricettiva esistente nella limitrofa zona "A" sino ad un massimo di 400 mq di **SUC/SuI-SE**. I nuovi interventi dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio adiacente.

Zona FT_{COR 01} – E' ammesso l'ampliamento della attività turistico- ricettiva esistente sino ad un massimo di 400 mq. di **SUC/SuI-SE** ed altezze non superiori all'esistente. I nuovi interventi dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici di antica formazione.

Zona FT_{CAM 01} – Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo fino alla ristrutturazione edilizia senza addizioni volumetriche e/o interventi pertinenziali.

Zona FT_{VAL 01} – E' ammesso l'ampliamento della attività di somministrazione di alimenti e bevande sino ad un massimo di 400 mq di **SUC/SuI-SE** con altezze non superiori all'esistente.

ART.60 - ATTREZZATURE RICETTIVE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE NON INDIVIDUATE NEL R.U.

Trattasi di edifici o complessi edilizi ove, alla data di approvazione del R.U., sono svolte attività di somministrazione di alimenti e bevande o di tipo turistico ricettivo. Tali attività sono di norma collocate in territorio extraurbano ma possono essere individuate anche come zone omogenee di tipo "A", "B", "C" o "D".

In tali edifici o complessi edilizi e nelle aree di loro pertinenza sono ammessi i seguenti interventi anche con conseguente cambio di destinazione d'uso ad attività di somministrazione di alimenti o bevande o turistico ricettivo:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia con i limiti e le indicazioni previsti per le zone B2;
- e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto di pertinenza.
- f)- ampliamenti sino al 30% della **SUC/Sul-SE** esistente con un minimo di 100 mq per esecuzione di lavori di adeguamento, potenziamento e riqualificazione delle strutture esistenti ivi compresa la realizzazione di servizi accessori e complementari quali S.P.A., centri benessere etc.

La normativa di cui sopra non si applica alle attività ubicate all'interno del centro storico di Cortona.

Per le attività ubicate in zone "A" comprese in altre parti del territorio comunale, gli interventi di cui alle lettere "d", "e" ed "f" sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto complessivo di intervento da approvarsi dalla commissione del paesaggio.

ART.61 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Comprendono zone del territorio comunale già destinate o da destinare a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature, per il tempo libero, lo svago e la ricreazione. In tali ambiti sono ricompresi anche i campi sportivi e le attrezzature per lo sport funzionali alle varie frazioni del comune.

I parchi, i giardini, e gli elementi di verde potranno essere integrati con attrezzature accessorie quali: chioschi, piccoli bar, servizi igienici e tutti gli altri elementi infrastrutturali necessari al funzionamento delle attività previste.

I campi sportivi potranno essere integrati con le relative attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, tribune circoli sportivi etc.

Gli interventi di cui sopra saranno, di norma, realizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base delle esigenze funzionali della specifica attrezzatura. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di: opere a rete, cabine elettriche e di decompressione gas od altri volumi tecnici di interesse pubblico.

Negli edifici privati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle attuali destinazione d'uso.

Le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio. Anche tutti gli altri elementi costituenti la struttura e le attrezzature del parco o del giardino quali: muri a retta, recinzioni, pavimentazioni etc. dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.

Per le aree a verde pubblico attrezzato individuate con pericolosità idraulica 3 o 4 nella relazione sul rischio idraulico non potranno essere posti in opera attrezzature di alcun genere né realizzate pavimentazioni di qualsiasi tipo né effettuate movimentazioni di terreno che alterino la situazione morfologica.

ART.62 - NORMATIVA PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI-PARCHEGGI PUBBLICI

Ambito di applicazione

La normativa del presente articolo si applica ai processi di trasformazione urbana classificati nel vigente strumento urbanistico come zone: “Bc” “C” e “D” così come in tutte le altre aree soggette a processi di trasformazione di iniziativa privata subordinati alla redazione di piano attuativo o ad atto convenzionale.

Aree ed attrezzature di interesse pubblico

Si definiscono di interesse pubblico tutte le aree e le attrezzature destinate all'uso pubblico comprese all'interno degli ambiti di cui al precedente art.1 ed in particolare:

- le aree a verde e le relative attrezzature;
- i parcheggi;
- la viabilità carrabile;
- i percorsi pedonali;
- le piste ciclabili;
- la pubblica illuminazione;
- le aree per la raccolta differenziata, i cassonetti, i cestini e tutti gli altri elementi costituenti arredo urbano di interesse pubblico.

Sono altresì definite di interesse pubblico, per la loro importanza nel determinare la qualità di un ambito urbano e per la necessità di coordinare e rendere omogenei tra loro i vari interventi:

- le recinzioni, i cancelli, i muretti posti lungo le viabilità;
- gli alloggiamenti dei contatori delle varie utenze posti lungo le viabilità;
- le insegne e le targhe pubblicitarie.

Redazione dei progetti

Per la realizzazione o installazione delle aree o delle attrezzature di interesse pubblico dovranno essere redatti specifici progetti da allegarsi agli elaborati del piano attuativo. Tali progetti dovranno essere definiti a livello esecutivo e comprendere:

- esatto rilievo dell'area e modalità di sistemazione della stessa con evidenziati gli eventuali movimenti del terreno, le planimetrie quotate e le sezioni più significative;
- progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi e giardini con indicazione delle essenze arboree da impiantare, distinte per numero e specie;
- indicazione degli arbusti, essenze floreali, siepi, etc. distinte per specie ed ambito localizzativo;
- individuazione delle aree da sistemare a prato con indicazione del tipo di prato e del sistema di irrigazione con indicazione delle modalità di approvvigionamento delle acque, degli eventuali locali tecnici e delle modalità di irrigazione;
- eventuale individuazione delle aree e spazi destinati alla attività sportiva, ricreativa o per il giuoco dei bambini con indicazione: delle caratteristiche tecniche e dei materiali con schemi grafici, particolari ed elementi illustrativi;
- individuazione delle aree destinate alla viabilità carrabile, pedonale e ciclabile (qualora prevista), nonché delle aree destinate a parcheggio e dei relativi spazi di manovra con indicazione delle sezioni tipo, degli eventuali scavi o riporti, delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli eventuali muri

di sostegno. Descrizione del tipo o tipi di pavimentazione, delle cordature, del tipo di pozzetti, delle caditoie etc., con eventuali particolari o elementi illustrativi;

- progetto dell'impianto di illuminazione pubblica con indicazione della ubicazione dei punti luce e dettagliata descrizione degli elementi illuminanti con particolari grafici ed eventuali elementi illustrativi;
- individuazione delle aree ove ubicare, i cestini, i cassonetti, la raccolta differenziata con relativi spazi di manovra. Modalità di protezione delle stesse anche dal punto di vista dell'impatto visivo;
- descrizione dei vari manufatti con indicazione del tipo, delle caratteristiche tecniche e dei materiali con eventuali particolari o elementi illustrativi;
- modalità da tenersi per la eliminazione delle barriere architettoniche;
- progetto tipo per la realizzazione dei cancelli, degli ingressi e delle recinzioni posti lungo le viabilità con indicazione delle dimensioni, dei materiali, delle caratteristiche tecniche con particolari grafici ed eventuali elementi illustrativi;
- indicazioni in merito alla eventuale apposizione di insegne e targhe pubblicitarie indicando la localizzazione e le caratteristiche tecniche dell'insegna o della targa (materiali, dimensioni, tipologia, colori ed eventuale illuminazione);
- indicazioni sulle modalità di strutturazione dei resede privati con riguardo a: tipologia del giardino, tipo di pavimentazione, essenze arboree consigliate o da evitare, tipo di illuminazione etc, in modo da conseguire una omogeneità complessiva delle nuove aree da strutturare anche per quanto riguarda la sistemazione delle aree libere da costruzioni;
- ogni altra elaborazione ritenuta utile: dall'Amministrazione Comunale, dai progettisti o dallo stesso soggetto attuatore finalizzate al conseguimento di una maggiore qualità dei processi di trasformazione previsti dal P.R.G.

Modalità di esecuzione dei progetti. Indirizzi direttive e prescrizioni.

Nella redazione dei progetti e nella esecuzione dei lavori di cui ai precedenti articoli dovranno essere osservati i seguenti indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Gli standard minimi da destinare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio negli ambiti di trasformazione sono stabiliti nelle N.T.A. del R.U.;
- Le aree a verde ed a parcheggio, qualora la loro ubicazione non sia indicata negli elaborati di R.U. dovranno essere disposte in posizione preferibilmente baricentrica rispetto all'ambito di trasformazione e non in spazi residuali ai margini dello stesso. Potranno essere accettate diverse ubicazioni rispetto a quelle indicate negli elaborati del R.U. a condizione che le stesse siano disposte in aree: facilmente fruibili e raggiungibili, che non presentino complessità orografiche e che siano comunque coerenti con il disegno complessivo di tutto l'ambito interessato;
- Le essenze arboree da utilizzare negli spazi a verde dovranno essere di tipo autoctono. Lungo le viabilità potranno essere usate esclusivamente le seguenti essenze: lecci, platani, tigli, ippocastani, bagolari. E' fatto divieto dell'utilizzo di pini od altri tipi di conifere lungo le viabilità.
- Le convenzioni potranno garantire l'uso degli spazi a verde pubblico con obbligo al mantenimento da parte dei soggetti attuatori. La convenzione dovrà, altresì, prevedere le modalità della manutenzione, le penalità per l'inosservanza e le garanzie da prestare.
- Nelle aree a verde pubblico comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, non meno del 80 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è

prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva o per il giuoco o da percorsi pedonali. Le dimensioni e la localizzazione dei piccoli impianti per la pratica sportiva e per il giuoco dovranno essere commisurati alla dimensione dell'area a verde pubblico. I percorsi dovranno essere pavimentati con materiale drenante con divieto di manti in conglomerato bituminoso. ;

- I parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone disposte in modo da non ostacolare le manovre di parcheggio delle autovetture.

Nel sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico, siano esse interne od esterne ai comparti edificatori è ammessa la realizzazione di parcheggi privati. La loro realizzazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione, tra Amministrazione e soggetto attuatore, che regoli le modalità di realizzazione e di utilizzo della struttura.

ART.63 - ZONE DI RISPETTO STRADALE. CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. Esse interessano fasce laterali degli assi viari ove sono vietate nuove costruzioni.

Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio, percorsi pedonali o ciclabili e verde di arredo.

Le norme di cui al vigente codice della strada trovano comunque applicazione ancorché non sia stata individuata la relativa fascia di rispetto.

Le aree di cui al presente sono classificate come "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola purché gli stessi non comportino avanzamenti verso il fronte stradale;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita al di fuori della fascia di rispetto e fatte salve, in ogni caso, eventuali deroghe concesse dagli enti proprietari della strada;

In tali ambiti è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti nel rispetto delle normative vigenti in materia e delle seguenti prescrizioni:

- A) in tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutela paesistica, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto.

È inoltre consentito l'utilizzo temporaneo per attività sportive e/o ricreative all'aperto da parte di associazioni senza fini di lucro con sede nel Comune di Cortona, senza alcuna modifica permanente del suolo. A tale fine è ammessa l'installazione di eventuali strutture in materiali leggeri, semplicemente ancorate a terra, senza sottofondo cementizio, e removibili; l'installazione è comunque soggetta alla sottoscrizione di atto d'obbligo alla rimozione di tali strutture al cessare dell'attività o nel caso di interventi sulla viabilità che rendano necessaria la disponibilità delle aree.

Le nuove viabilità previste nello strumento urbanistico dovranno rispettare le seguenti minime condizioni:

- carreggiata stradale minima mt.7,00;
- almeno 2 marciapiedi di larghezza utile minima mt.1,50;
- alberature di tipo autoctono su almeno un lato della viabilità con fascia di rispetto di almeno mt.1,50;

L'organo competente potrà, con specifico provvedimento, derogare a dette disposizioni, in caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno. Allo stesso modo, contestualmente alla approvazione

degli ambiti a comparto, potrà richiedere la realizzazione di piste ciclabili funzionali a progetti anche successivi alla adozione del R.U.

ART. 63BIS – CARATTERISTICHE DELLA VIABILITÀ DI VARIANTE ALLA SR71

OSS
UFFICIO:
adeguamento
Varianti al RU

La viabilità di variante alla SR71 è evidenziata nelle tavole di RU approvate con Del.C.C. n. 35 del 09/04/2019.

L'ubicazione esatta della nuova viabilità potrà essere determinata in sede di progettazione esecutiva pur rimanendo il nuovo tracciato interno alla zona evidenziata ai due lati della strada, negli elaborati grafici.

La viabilità di nuova realizzazione risulterà interessata da una fascia di rispetto stradale di larghezza 30mt dal confine stradale su entrambi i lati ancorché non evidenziata negli elaborati.

All'interno di detta fascia valgono le norme di cui alle zone di rispetto stradale di cui all'art. 63.

La nuova viabilità prevista in variante alla SR71 dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali fissate per la cat. C1 dal D.M. 05.11.2001 n. 6792 e dalla specifica normativa di settore.

Sono consentite modifiche alle viabilità provinciali, comunali e vicinali finalizzate alla realizzazione della nuova infrastruttura. Le modifiche alle viabilità provinciali, comunali e vicinali dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche delle viabilità esistenti e della specifica normativa di settore.

È consentita altresì la realizzazione di nuove strade pressoché parallele al tracciato della nuova infrastruttura a raccordo dei percorsi viari esistenti.

Per la nuova viabilità individuata dalla Variante al RU approvata con Del.C.C. n. 35 del 09/04/2019 gli interventi sono regolati dalle norme di cui alla stessa Variante al Regolamento Urbanistico n. 12 approvata con Del.C.C. n. 35/2019.

ART.64 - VERDE DI RISPETTO

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. ed interessano aree di rispetto a siti di valore ambientale e paesaggistico o ad attrezzature di particolare interesse strategico.

Esse sono assimilabili a zone “E” per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

In tali ambiti sono vietati interventi di nuova costruzione.

Sono consentite opere di recinzione e sistemazione funzionali alle attività limitrofe ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti fissati per la sottozona “E” più prossima all'edificio oggetto dell'intervento;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla sottozona agricola più prossima all'edificio esistente oggetto dell'intervento.

La realizzazione di piscine scoperte è consentita nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui alla lettera l) della disciplina degli interventi nel territorio extraurbano (vedi Art. 36).

ART.65 - VERDE PRIVATO DA DESTINARE A BOSCO

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. ed interessano aree poste ai margini di insediamenti edilizi funzionali alla mitigazione degli effetti ambientali delle nuove previsioni.

All'interno di tali ambiti dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto in grado di ridurre gli impatti dai principali conifere visivi. Esse dovranno essere costituite da essenze autoctone o naturalizzate da lungo tempo sia a foglia caduca che sempreverdi.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi delle limitrofe zone "E".

È prescritto il rispetto di quanto previsto alla l.r. 39/00 e al 00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

OSS
REGIONE

ART.66 – AREA DEL PARCO ARCHEOLOGICO

Il R.U. individua l'area del parco archeologico del Sodo come ambito da tutelare e salvaguardare.

All'interno dell'area perimetrata ogni attività di escavazione deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai Beni Archeologici che la dovrà espressamente autorizzare.

All'interno delle aree retinate come “parco archeologico” sono ammessi esclusivamente scavi archeologici ed interventi mirati alla valorizzazione del parco stesso che dovranno essere realizzati in coerenza con piani di iniziativa pubblica.

Per gli edifici esistenti all'interno delle aree retinate sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sino alla categoria del restauro senza mutamento delle destinazioni d'uso ed aumento delle unità immobiliari.

Art. 66bis Camucia: tutela archeologica

"Come per le zone di interesse archeologico ex art. 142 c. 1 l. m del D.Lgs. 42/2004 individuate nel territorio del Comune di Cortona con le Schede AR14 e AR15 del PIT e per quelle soggette a dichiarazione di importante interesse ex art. 12 e 13 del D.Lgs. 42/2004, anche per l'area ricadente entro una fascia di m 500 di distanza ai due lati della SR71 nella frazione di Camucia non sono ammesse trasformazioni territoriali che potrebbero compromettere la consistenza materiale del patrimonio archeologico, emerso occasionalmente fin dal 1988, e il suo rapporto con il territorio circostante. L'impegno di suolo nell'area urbanizzata non è precluso ma è sottoposto alle seguenti prescrizioni. Ogni intervento che comporti uno scavo o movimentazione di terra di qualsiasi tipo deve essere corredato del nulla osta rilasciato dalla SABAP SI AR GR, competente in materia per legge (D.Lgs. 42/2004), che con adeguate motivazioni potrà prescrivere al committente indagini archeologiche preventive, tenendo presente che l'eventuale rinvenimento di resti archeologici, riferibili all'ipotizzato santuario extraurbano o che costituiscano un complesso di particolare rilevanza, potrebbe comportare l'elaborazione di soluzioni compatibili con le esigenze di tutela fino anche, qualora non possibile diversamente, all'inibizione di progetti edificatori. In caso di interventi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del nuovo Codice degli Appalti, resta salva l'applicazione delle procedure previste dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. Per quanto concerne i tracciati delle infrastrutture o degli impianti tecnologici non diversamente localizzabili, essi dovranno essere opportunamente pianificati di concerto con la competente Soprintendenza al fine di garantire la conservazione materiale dei beni archeologici. L'area su indicata, la cui estensione allo stato attuale delle conoscenze è nota solo parzialmente, sarà oggetto di studio, approfondimento ed esatta delimitazione da parte del Regolamento Urbanistico in collaborazione con la SABAP SI AR GR. "

ART.67 – AREA DEL PARCO DI GINEZZO

L'area del parco di Ginezzo costituisce elemento strategico per la rivalorizzazione delle aree della montagna ed in ragione di ciò si individuano le seguenti norme di tutela e valorizzazione dell'area:

- divieto di realizzare nuove viabilità;
- mantenimento delle essenze arboree di pregio;
- promozione dell'impianto di coltivazioni di castagneto da frutto anche attraverso la sostituzione delle coltivazioni improprie introdotte in precedenza (boschi di conifere).

Per gli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi delle limitrofe zone "E".

Tutti gli interventi dovranno comunque rispettare quanto stabilito dalla L.R. 30/2015 e s.m.i.

TITOLO V NORME PARTICOLARI

ART.68– AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

Il R.U. individua ambiti destinati alla esecuzione di opere necessarie alla messa in sicurezza idraulica di corsi d'acqua che presentano rischi di esondazione.

Essi sono distinti in:

- ambiti per l'adeguamento idraulico dei corsi d'acqua;
- ambiti per la realizzazione di casse di esondazione o laminazione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni volumetriche, degli interventi pertinenziali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area da assoggettare a successivi interventi.

ART.69 TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE

Il Regolamento Edilizio disciplinerà le modalità di tutela degli elementi di interesse vegetazionale quali:

- alberi di alto fusto;
- siepi spontanee;
- vegetazione ripariale;
- viali alberati e filari.

ART.70 – AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree di rispetto cimiteriale sono delimitate con apposito segno grafico. All'interno di esse è vietata ogni nuova edificazione non pertinente alla struttura cimiteriale. Sono fatti salvi i parcheggi a servizio della struttura cimiteriale, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi. Per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo senza incremento del numero delle unità immobiliari. Sono ammessi, altresì, interventi di demolizione e ricostruzione di annessi o porzioni di edifici, incongrui dal punto di vista architettonico e tipologico, a condizione che gli interventi di ricostruzione non comportino avanzamento verso la struttura cimiteriale.

Non sono ammessi incrementi delle unità abitative esistenti né modifiche delle attuali destinazioni d'uso finalizzate alla realizzazione di nuova superficie residenziale. Gli eventuali ampliamenti delle strutture cimiteriali dovranno essere realizzati in modo da mantenere comunque una distanza minima di 50 mt dal limite esterno del vincolo.

In attesa della acquisizione degli eventuali pareri necessari alla modifica delle perimetrazioni previgenti i vincoli di cui al presente articolo si applicano con riferimento ai perimetri precedentemente individuati.

ART.71 – NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE

Allo scopo di disciplinare l'uso delle acque sotterranee a fini domestici si applicano le seguenti norme:

- per i nuovi insediamenti residenziali e/o produttivi potrà essere realizzato un unico pozzo ad uso condominiale per ogni comparto previsto. L'Amministrazione Comunale potrà derogare a tale norma in caso di comprovate esigenze tecniche su espresso parere di tecnico abilitato.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale previste dalle vigenti disposizioni. In particolare è fatto obbligo di:

- lasciare una superficie permeabile di almeno il 25% di quella fondiaria nel caso di realizzazione di nuovi edifici;
- le nuove sistemazioni pubbliche e private per parcheggi, piazzali, viabilità carrabile e pedonale dovranno consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque quando ciò non contrasti con esigenze di tutela storica o paesistica;
- ogni volta che le condizioni ambientali lo consentano si dovrà cercare di convogliare le acque piovane su superfici permeabili adiacenti evitando di interessare condotti fognari o corsi d'acqua.

Al fine di ovviare alle condizioni di pericolosità idraulica presenti in alcune aree, in ottemperanza ai condizionamenti definiti nelle schede di fattibilità, dovranno essere compensati i volumi sottratti all'esondazione affinché non si aggravino le condizioni di rischio delle aree contermini. Le aree dove dovranno essere realizzati i volumi compensativi potranno essere individuate nei resede dei vari lotti o nelle aree pertinenziali dei comparti senza che possano essere, in nessun modo, compensati con volumi interrati posti al di sotto degli edifici in costruzione.

La tipologia costruttiva e gli organi di adduzione e scarico dovranno essere opportunamente dimensionati e proposti dai soggetti richiedenti le autorizzazioni e dovranno essere tali da garantire un corretto smaltimento dei volumi stoccati conformemente a quanto riportato nelle relative schede di fattibilità e alla relazione idrologico idraulica allegata al R.U..

La tipologia dei manufatti di cui sopra dovrà essere eseguita in modo da non creare alterazioni agli assetti orografici e morfologici.

Nel caso auspicabile in cui la tipologia di vasca sia in terra a bacino di accumulo questa dovrà, in assenza di evento piovoso, essere fruibile come spazio verde senza pericolo per la popolazione. La modalità di manutenzione ed utilizzo di dette opere sarà fissata in convenzione.

Suddette aree non potranno prevedere aree impermeabilizzate e pertanto dovranno essere del tutto permeabili.

Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nel sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni impartite dal Comune e/o dall'Ente Gestore.

Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici potranno essere, in alternativa:

- a)- reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
- b)- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

ART.72 –VAS E VERIFICA DI VAS DI PIANI E PROGRAMMI

Gli atti di governo del territorio compresi nel presente R.U. sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) e verifica di VAS nei casi e secondo le modalità indicate alla L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e Valutazione di Incidenza) e al D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale).

ART.73- INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP

Il Comune Cortona non rientra tra i Comuni obbligati alla formazione dei PEEP ai sensi delle vigenti disposizioni. Al fine di favorire la realizzazione di tali interventi che si rendessero effettivamente necessari per rispondere alle richieste delle fasce di utenza che ne sono destinatarie, il RU ipotizza l'ubicazione, di aree destinate all'edilizia sociale all'interno di alcuni comparti edilizi, precisandone entità ed estensione nelle relative schede.

**ART.74- TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO.
LA DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE
DELLE FUNZIONI.**

Destinazioni d'uso - definizioni

Le destinazioni d'uso, in conformità ai disposti della LR 1/05, sono così definite:

1)-Residenziale:

Comprende le residenze stabili e temporanee (affittacamere, bed & breakfast, agriturismi e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive extra alberghiere e le altre attività previste dalla L.R. 42/2000) non ricomprese al successivo punto 2)

2)-Turistico ricettiva:

Comprende alberghi, residence, ostelli, campeggi e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive alberghiere.

3)-Produttiva industriale e artigianale

Comprende le attività industriali e manifatturiere, quelle artigianali e i depositi ad esse complementari, nonché le attività di servizio così articolate:

3.1- Attività produttive e artigianali compatibili con la destinazione residenziale,

3.2- Attività produttive non compatibili con la destinazione residenziale,

3.3- Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti e soggette a normative specifiche;

4)-Commerciale così come previsto dalla L.R. 28/2005.

Comprende le attività di commercializzazione e vendita così articolate:

4.1- Attività di vicinato con superficie di vendita fino a 300 m²;

4.2- Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 301 m² e 1500 m²;

4.3- Grandi strutture di vendita realizzate in forma di centri commerciali;

4.4- Centri commerciali;

4.5- Somministrazione di alimenti e bevande;

4.6- Edicole, distributori carburanti, commercio in area pubblica, etc.

4) bis. Commercio all'ingrosso e depositi

5)-Direzionale e di servizio private

Comprende uffici e attività terziarie

6)-Servizio pubblico

Comprende le attività pubbliche o di interesse pubblico

7)-Agricola

Comprende le attività di produzione agricola e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento e attività integrate di trasformazione, agriturismo etc.

A maggior chiarimento della suddivisione di cui sopra, valgono le seguenti specificazioni:

- In attesa della specifica disciplina del Regolamento Edilizio, le attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale sono: attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali, allevamenti di animali, depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili,

nocivi o maleodoranti, o comunque pericolosi, e attività che risultano moleste anche per orario di lavoro, volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici.

Per la destinazione d'uso residenziale è prescrittivo il raggiungimento della superficie minima dell'alloggio salvo le ulteriori limitazioni stabilite per le varie sottozone relative alla media delle superfici utili degli alloggi previsti in ciascun intervento.

Nell'ambito del territorio agricolo comunale la destinazione di uso è quella risultante dallo loro effettiva utilizzazione alla data di adozione del R.U.

Mutamenti della destinazione d'uso

Sono considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle categorie, come definite al presente articolo, quando si modifica l'uso in misura tale da interessare la superficie utile prevalente del fabbricato o dell'unità immobiliare.

Ai fini del bilancio degli standard non comportano apprezzabile variazione del carico urbanistico i mutamenti dalle destinazioni d'uso di singole unità da turistico ricettiva, commerciale e direzionale a residenziale e i mutamenti d'uso di singole unità residenziali o di parti di esse per l'esercizio di attività individuali non aperte al pubblico.

Qualora si abbia mutamento di destinazione d'uso per una **SUC/SuL-SE** maggiore di 500 m² è prescritto uno studio dell'impatto indotto sulla mobilità.

ART.75–DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

Il Comune Cortona non ha approvato il Piano del Commercio.

Il R.U. non individua aree da ritenersi sature ai sensi delle vigenti disposizioni e delle prescrizioni del PIT. Le strutture di vendita potranno collocarsi negli specifici ambiti individuati nel R.U. in coerenza con la normativa prevista per le varie zone e sottozone omogenee e con le disposizioni di cui alla L.R. 28/2005 e successivo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n.15/R/2009.

Le grandi strutture di vendita potranno essere collocate solo in coerenza con quanto previsto nel P.S.

In tutto il territorio comunale, anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è vietata la realizzazione di medie strutture in forma aggregata.

ART.76 – NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. L'Amministrazione Comunale, nell'intento di favorire la fruizione degli edifici da parte di tutti i cittadini intende promuovere una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni. Costituisce finalità fondante del presente Regolamento Urbanistico promuovere la realizzazione di edifici che siano realmente accessibili e quindi fruibili da parte di tutti i soggetti (disabili, bambini, anziani con ridotte capacità motorie). Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio anche superando i limiti della attuale legislazione.

Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra l'Amministrazione Comunale individua, attraverso il proprio strumento urbanistico, forme di incentivazione economica.

In sede di prima applicazione del Regolamento Urbanistico è stabilita una riduzione del 2% degli oneri concessori in caso di realizzazione di:

- edifici unifamiliari accessibili;
- edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se sviluppati in meno di tre piani.

L'Amministrazione Comunale, con separati e specifici provvedimenti, potrà variare le modalità ed entità degli incentivi nonché le condizioni per il loro conseguimento.

ART.77–NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

L'Amministrazione Comunale di Cortona, nell'intento di favorire la realizzazione di edifici caratterizzati da un maggiore qualità ecologica, intende promuovere una cultura della progettazione e della realizzazione edilizia che favorisca interventi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto di principi e criteri riferibili alla sostenibilità ambientale, territoriale ed edilizia.

In tal senso gli interventi di cui sopra potranno essere premiati ed incentivati attraverso la possibilità di incrementare la capacità edificatoria prevista con il R.U. sino ad un massimo del 5% con esclusione degli interventi in zone "A" o nelle sottozone "B1".

Le modalità con le quali potranno essere concessi i benefici saranno stabilite con il Regolamento Edilizio.

ART.78- NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI ED ENERGIE RINNOVABILI

1. Integrazione tra fonti rinnovabili e fonti convenzionali.

Nella costruzione di edifici pubblici e privati e nella esecuzione degli interventi di ristrutturazione si dovrà tendere a ridurre le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, per tendere alla limitazione dei consumi energetici ed all'impiego di fonti rinnovabili di energia per il riscaldamento, condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda.

In tutte le trasformazioni significative del territorio che comportino edifici di nuova costruzione, ristrutturazione rilevante del tipo integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq., interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia, laddove le opere interessino almeno il 50% degli impianti e/o della ~~SUC/SuL~~ SE, nel caso di nuova installazione di impianti, sia di proprietà pubblica che privata, dovrà essere garantito l'uso di fonti rinnovabili di energia e comunque un corretto uso dell'energia e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti secondo i principi minimi di integrazione di cui alla normativa vigente.

Ai fini dell'integrazione tra fonti rinnovabili e fonti convenzionali negli edifici si precisa che sono assimilati a centro storico tutte le zone omogenee classificate come "A" e gli edifici di valore storico architettonico censiti.

2. Contenimento dei consumi energetici e attestato di qualificazione energetica

La verifica delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici dovrà essere contenuta in un elaborato tecnico.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e all'elaborato tecnico suddetto, nonché l'attestato di qualificazione energetica previsto dalla normativa vigente e relativo all'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

3. Impianti solari termici e fotovoltaici

La localizzazione dei pannelli dovrà avvenire tenendo conto della tipologia e dell'estetica del fabbricato oltre che del contesto paesistico circostante e potranno essere installati:

- nel caso di copertura inclinata in adiacenza alla copertura stessa (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale).
- in caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con orientamento ed inclinazione ritenuta ottima e, purché non visibile dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. Si precisa che nel caso di edifici senza veletta o con veletta di ridotte dimensioni, la localizzazione dei pannelli dovrà avvenire il più possibile lontano dalla linea di facciata.
- a terra nel resede del fabbricato o nelle immediate vicinanze e comunque nell'area di pertinenza dell'edificio.

I serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici sfruttando i sottotetti o altri locali accessori esistenti o realizzati interrati.

Per quanto riguarda i procedimenti autorizzati si rimanda alle vigenti norme in materia.

4. Altre fonti energetiche rinnovabili

Per l'installazione e l'esercizio di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili diverse dai pannelli solari termici e fotovoltaici ed i relativi provvedimenti autorizzatori si rimanda alle vigenti norme in materia.

4. Norme generali

I volumi tecnici ed accessori funzionali alla realizzazione ed all'esercizio di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (depositi, silos, attrezzature, servizi igienici etc.) dovranno essere rimossi al momento della dismissione degli impianti.

**ART.79–PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE**

Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera f) del comma 4 dell’art.55 della L.R. 1/2005, è stato redatto il programma per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

ART.80–FATTIBILITA' RELATIVA AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica oltre alle disposizioni normative nazionali, regionali e Piani di Assetto Irdogeologico, è necessario rispettare i criteri sotto elencati per ciascuna classe di pericolosità.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del

dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata è necessario rispettare i seguenti principi generali:

a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;

e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica oltre alle disposizioni normative nazionali, regionali e Piani di Assetto Irdogeologico, è necessario rispettare i criteri sotto elencati per ciascuna classe di pericolosità.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

-dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni

-dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

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

h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree per cui è stata redatta una cartografia della Zona a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.

Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geomorfologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del regolamento urbanistico dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) per i Comuni in zona 2, nel caso di terreni di fondazione soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);

c) nei Comuni in zona 2, nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

ART.81–AZIONI PER MITIGARE GLI EFFETTI AMBIENTALI

Il seguente articolo disciplina le azioni per mitigare gli effetti ambientali dei processi di trasformazione previsti con il Regolamento Urbanistico. Con le presenti norme si prende atto delle indicazioni e dei suggerimenti risultanti dalla valutazione integrata e dalla valutazione strategica eseguita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni.

Nell'attuazione dei nuovi processi di trasformazione previsti nel R.U. si prescrive :

- il rispetto delle misure di cui alla D.C.R. 322/05;
- l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico ed al riutilizzo delle risorse idriche;
- l'allacciamento alla rete dell'acquedotto qualora presente nell'ambito d'intervento;
- l'allacciamento alla pubblica fognatura e, solo in caso di impossibilità, la realizzazione di sistemi individuali di depurazione;
- la separazione delle fognature delle acque piovane da quella delle acque reflue all'interno del comparto o del perimetro oggetto di intervento;
- la formazione di fasce di vegetazione arbustiva a valle dei sistemi di scolo delle acque reflue depurate nelle zone agricole o negli altri ambiti ove lo spazio lo consenta;
- la realizzazione di isole ecologiche e di appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti nelle nuove aree di trasformazione edilizia (zone omogenee di tipo "C" e "D");
- l'interramento delle nuove linee aeree negli ambiti di tutela ambientale-paesaggistica;
- per la nuova costruzione in prossimità di elettrodotti gli Enti gestori dovranno fornire la determinazione delle fasce di rispetto ai sensi del D.M. 29/05/08 e, se necessaria, dovrà essere prodotta apposita relazione attestante il non superamento dei limiti di cui al suddetto decreto;
- il rispetto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso per gli impianti di illuminazione pubblica;

sono viceversa raccomandati:

- l'utilizzo di tecniche riferibili all'ingegneria naturalistica per l'esecuzione delle opere di arginatura, rimodellamento e modificazioni idromorfologiche;
- la realizzazione di impianti duali fra uso potabile ed altri usi;
- l'utilizzazione di materiali drenanti per la pavimentazione di piazzali, resedi, percorsi etc.

Per quanto non indicato al presente articolo, il rispetto delle azioni indicate nel procedimento di valutazione, è demandato alla modifica dei regolamenti comunali che attengono alle specifiche problematiche trattate.

ART.82–GLOSSARIO

Il presente glossario è funzionale all'interpretazione delle presenti NTA.. Esso potrà, nel tempo, essere integrato e migliorato anche attraverso il contributo dei cittadini ed in particolare dei professionisti impegnati, quotidianamente nella gestione delle pratiche edilizie ed urbanistiche. Il “glossario” potrà essere aggiornato e/o modificato anche attraverso modifiche e/o adeguamenti del Regolamento Edilizio.

“Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente”

In assenza di specifica indicazione nell'articolo, per le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, si fa riferimento alle definizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

“Volume utile del vano”

Per “volume utile del vano” si intende il prodotto della SUC/Sul per l'altezza utile del vano.

“Porticato”

Per “porticato” si rimanda alle Definizioni tecniche di riferimento di cui al ~~DPR 64/R del 2013~~-DPGR 39/R/2018.

“Pertinenza”

Per pertinenza si intende l'area “strutturata”a servizio dell'edificio come definita nella prima parte dell'art.817 del Codice Civile.

“Loggia”

Per “loggia” si rimanda alle Definizioni tecniche di riferimento di cui al ~~DPR 64/R del 2013~~-DPGR 39/R/2018.

“Sagoma”

Per sagoma dell'edificio si rimanda alle Definizioni tecniche di riferimento di cui al ~~DPR 64/R del 2013~~-DPGR 39/R/2018.

“Organismo edilizio”

Per organismo edilizio si si rimanda alle Definizioni tecniche di riferimento di cui al ~~DPR 64/R del 2013~~-DPGR 39/R/2018.

“Unità funzionale”

Per “unità funzionale” si intendono unità immobiliari dotate di propria autonomia funzionale all'abitare o allo svolgere un attività (es: un appartamento, un negozio, un ufficio, un laboratorio artigianale etc) comprensiva anche delle eventuali unità immobiliari accessorie e/o pertinenziali quali, ad esempio, un'autorimessa o un garage o un annesso comunque connessi all'unità immobiliare principale.

“Esistente”

Si intendono esistenti gli edifici, le unità immobiliari etc agibili o abitabili al momento della ~~adozione~~ **approvazione** del R.U. ancorché privi del documento di agibilità o abitabilità.

OSS
UFFICIO

“Addizioni volumetriche o interventi pertinenziali”

Le addizioni volumetriche o interventi pertinenziali possono essere eseguite solo sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del R.U. **e che successivamente all'approvazione non abbiano effettuato cambio di**

OSS
UFFICIO

destinazione d'uso. Per le addizioni e gli interventi pertinenziali eseguiti in zona "E" non sarà ammesso il successivo frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso. L'addizione volumetrica e gli interventi pertinenziali potranno essere eseguiti anche in fasi successive sino al raggiungimento delle quantità massime consentite .

“ Riferimenti normativi”

Ogni qualvolta il testo delle N.T.A. fa riferimento a normative regionali o nazionali si deve intendere che tali riferimenti debbano essere estesi anche alle successive modifiche ed integrazioni del testo originale citato.

“Contemporaneità degli interventi”

Gli interventi edilizi ammessi in ciascuna sottozona potranno essere realizzati anche contemporaneamente con unico procedimento amministrativo.

**DISCIPLINA PER GLI EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO
INDIVIDUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI CORTONA**

Allegato alle N.T.A. del R.U.

ART.1- PREMESSA

La presente normativa disciplina, esclusivamente, gli interventi ammissibili negli edifici di valore storico architettonico ubicati in territorio extraurbano, censiti nel Regolamento Urbanistico ed appositamente individuati negli elaborati di Piano e nella specifica schedatura. La presente normativa si applica a tutti gli edifici ricompresi all'interno dell'area pertinenziale ancorché non segnalati o fotografati (fatta eccezione l'individuazione su ortofoto). Per gli per questi ultimi due tipi si possono applicare tutti gli interventi di cui al presente allegato, **anche in deroga a quanto eventualmente stabilito dalla scheda di riferimento per le aree pertinentziali, ma comunque** nel rispetto delle eventuali disposizioni più restrittive delle zone di appartenenza.

Le categorie di intervento così come di seguito elencate prevalgono su quelle a carattere generale individuate nel R.U. pertanto le disposizioni contenute nelle Schede prevalgono sulle disposizioni di zone e sottozone.

OSS
UFFICIO

ART.2- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Si definiscono interventi sul patrimonio edilizio tutti gli interventi sugli edifici ed i manufatti individuati nella rispettiva scheda, autorizzati o condonati oppure realizzati anteriormente al 1967.

CATEGORIA 1

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture interne ed esterne degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi finiture degli edifici:

- gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.

Sono da considerarsi impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici.

In particolare tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

CATEGORIA 2

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile lorda.

Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
- rifacimento e sostituzione di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne;
- rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
- rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
- rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.).

Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato;
- rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
- installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- riapertura di finestre tamponate;
- riduzione in pristino di aperture incongrue;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne che non modificano lo schema distributivo;
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;
- realizzazione di volumi tecnici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di strutture e manufatti destinati all'arredo ed alla fruizione degli spazi esterni agli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

CATEGORIA 3

Si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori, ivi compresi eventuali nuovi collegamenti verticali, e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:

- il recupero e/o il consolidamento degli elementi architettonici originali o di particolare rilievo formale e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il recupero di logge e portici originari anche tamponati, reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il recupero degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- la ricostituzione dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni;
- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali (nel rispetto dei criteri sopra descritti);

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- l'eventuale ripristino di finestre e porte sia realizzato nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;
- le nuove aperture realizzate per esigenze igieniche e d'aerazione siano poste sui fronti non prospicienti i percorsi pubblici e siano realizzate nel rispetto del disegno complessivo dei fronti.

In tale categoria di intervento sono compresi i frazionamenti, gli accorpamenti e il mutamento della destinazione d'uso purché non si compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio e siano rispettati i limiti e le destinazioni stabiliti nella relativa zona o sottozona;

CATEGORIA 4

Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia gli 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inoltre considerati interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti categorie di intervento:

D- 4.1

Si considerano interventi di demolizione con fedele ricostruzione quelli realizzati con gli stessi materiali o con materiali analoghi nella stessa collocazione e con il medesimo ingombro planivolumetrico fatte salve,

esclusivamente, le innovazioni necessarie all'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica. È ammesso l'utilizzo di tecnologie costruttive innovative (legno lamellare, legno, acciaio, acciaio e legno, ecc) purchè l'aspetto esteriore sia riconducibile all'utilizzo degli stessi materiali dell'edificio originario.

Per fedele ricostruzione si intende anche la ricostruzione, nelle stesse forme, materiali e dimensioni, di tutti gli elementi architettonici di pregio costituenti l'organismo edilizio quali: le gronde, gli elementi decorativi di facciata, le mostre, il taglio e le caratteristiche degli infissi, il tipo di solai e di copertura, le scale etc.

D- 4.2-

È ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume. Essi. Detti interventi di demolizione e ricostruzione potranno comportare, per ogni singolo organismo edilizio, al massimo, la realizzazione di due unità immobiliari ad uso residenziale a condizione che le stesse abbiano una superficie utile abitabile di almeno 65 mq.;

D- 4.3-

Sono ammesse le addizioni volumetriche o interventi pertinenziali, esse non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenute nel limite di 30 mq di superficie utile residenziale (SU) e 30 mq di superficie non residenziale (SA) per ogni organismo edilizio.

Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a mt.1,00 . e dovrà comunque essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la relativa sottozona.

Gli interventi: D- 4.1, D- 4.2, D- 4.3, comprendono gli interventi di tipo D-4.

CATEGORIA 5

Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono la demolizione e successiva ricostruzione di volumi esistenti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 65mq.;
- le ricostruzioni salvo documentati problemi di ordine tecnico, (aree di rispetto stradale, pericolosità idraulico o geomorfologica etc) dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50 mt rispetto alla originale ubicazione.

Per particolari situazioni ed attraverso apposito piano attuativo, potranno essere autorizzati interventi di sostituzione edilizia entro ambiti maggiori a condizione che le ricostruzioni non interessino ambiti individuati come invariati nel P.S.

ART.3- INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI

Si definiscono interventi sulle aree pertinenziali tutti gli interventi da eseguirsi nelle parti limitrofe all'edificio o agli edifici così come individuate nella scheda ed in particolare nella fotografia aerea. Le individuazioni dell'ambito d'intervento effettuate nella cartografia generale di R.U., nella carta tecnica regionale e nel Leopoldino debbono intendersi meramente indicative e funzionali solamente a facilitarne l'individuazione.

ART.4- NORME E PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI CENSITI

Recinzioni

E' ammessa esclusivamente la recinzione dei resedi dei fabbricati indipendentemente dalla individuazione degli ambiti pertinenziali con rete a maglia sciolta da inglobarsi in una siepe viva. I cancelli di ingresso dovranno essere improntati alla massima semplicità, sia per quanto riguarda le opere in muratura che per quelle in ferro.

Piscine

Le piscine dovranno essere realizzate nelle modalità e con le prescrizioni individuate nella normativa generale di riferimento per le zone agricole. E' ammessa, al massimo, la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso schedato. Il progetto per la realizzazione della piscina dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle unità abitative residenziali comprese all'interno dell'ambito individuato nella scheda.

Per quanto non indicato nel presente articolo valgono le disposizioni di cui alle relative zone o sottozone omogenee all'interno delle quali gli edifici sono collocati.