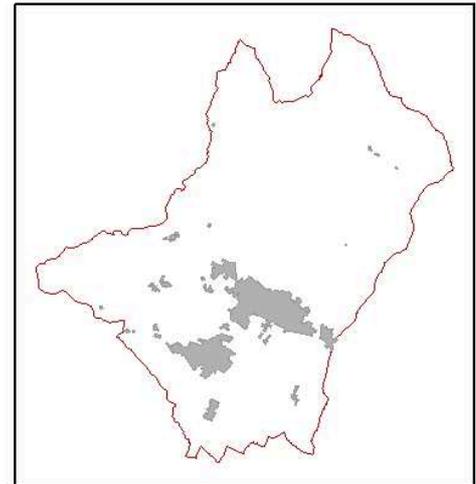


Regolamento Urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE



Maggio 2014

Adozione
Approvazione

ELABORATO

12

SCALA



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO

Arch. Ilaria Calabresi
Arch. Maria Luisa Sogli

GRUPPO DI PROGETTO

PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi
Arch. Michela Chifi
Arch. Silvia Cusmano

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chifi

ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

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

STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI	6
Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento urbanistico	6
Art. 1. Contenuti del Regolamento urbanistico	6
Elaborati urbanistici:.....	7
Indagini geologico- tecniche ed idrauliche di supporto al R.U.:	8
Art. 2. Disciplina del dimensionamento	8
Art. 3. Articolazione del Regolamento urbanistico	9
Capo III - Disposizioni relative agli assetti insediativi.....	10
Art. 4. Individuazione delle destinazioni d’uso	10
Art. 5. Parametri urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 6. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	11
Art. 7. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.....	13
Art. 8. Distanze minime dei fabbricati dai confini.....	14
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	16
Capo I - Modalità di attuazione.....	16
Art. 9. Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari.....	16
Art. 10. Piani attuativi	19
Art. 11. Interventi convenzionati con Progetto unitario	19
Art. 12. Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d’obbligo	19
Capo II – Edilizia residenziale sociale	20
Art. 13. Edilizia residenziale sociale – E.R.S.....	20
Capo III - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio.....	21
Art. 14. Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica	21
Art. 15. Ristrutturazione edilizia	21
Art. 16. Addizioni.....	23
Art. 17. Interventi pertinenziali.....	23
Art. 18. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito della Ristrutturazione edilizia.....	23
Art. 19. Sostituzione edilizia.....	24
Capo IV - Disposizioni particolari	24
Art. 20. Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza.....	24
Art. 21. Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo	25
Art. 22. Ricostruzione di edifici diruti.....	25
Art. 23. Ambiti di riqualificazione insediativa	25
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI	28

Art. 24.	Contenuti e finalità.....	28
Art. 25.	Aree naturali di pregio	28
Art. 26.	Emergenze geologiche	29
Art. 27.	Aree boscate	30
Art. 28.	Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate.....	31
Art. 29.	Reticolo idrografico e vegetazione ripariale	31
Art. 30.	Patrimonio edilizio esistente di matrice storica.....	33
Art. 31.	Aree di tutela paesaggistica	34
Art. 32.	Pertinenze di edifici monumentali	35
Art. 33.	Parchi e giardini.....	35
Art. 34.	Pertinenze di edifici rurali storici	36
Art. 35.	Verde di rispetto ambientale e paesaggistico	36
Art. 36.	Aree con sistemazioni agrarie storiche	36
Art. 37.	Opere di difesa idraulica	37
Art. 38.	Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio	37
Art. 39.	Tratti di percorsi panoramici.....	39
TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI		40
Capo I – Disposizioni generali		40
Art. 40.	Aree urbane	40
Capo II – Tessuti urbani.....		40
Art. 41.	Tessuto antico	40
Art. 42.	Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici	41
Art. 43.	Tessuti postbellici.....	42
Art. 44.	Tessuti unitari.....	43
Art. 45.	Tessuti consolidati.....	43
Art. 46.	Tessuti di margine	44
Art. 47.	Lotti interstiziali e di completamento dei margini	45
Art. 48.	Tessuti produttivi o commerciali.....	45
Art. 49.	Verde privato vincolato.....	47
Art. 50.	Orti sociali	47
TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....		48
Capo I – Disposizioni generali		48
Art. 51.	Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità	48
Art. 52.	Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. Lgs. 42/04	50
Art. 53.	Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale	51

Art. 54.	Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso.	52
Art. 55.	Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro	54
Art. 56.	Edifici ricompresi nella Classe 5 — Edifici o complessi di valore architettonico nullo ma in contesti pianificati (Peep, lottizzazioni,...)	54
Art. 57.	Edifici ricompresi nella Classe 6 — Edifici o complessi di valore architettonico nullo	55
Art. 58.	Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici o complessi in contrasto con il tessuto antico soggetti a demolizione e trasferimento della s.u.l.	56
TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE		57
Capo I – Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune		57
Art. 59.	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)	57
Art. 60.	Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto	58
TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI		60
Art. 61.	Usi specialistici / Contenuti e finalità	60
Art. 62.	Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva alberghiera	60
TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI		61
Art. 63.	Aree “TR” / Trasformazione degli assetti insediativi	61
AREE DI TRASFORMAZIONE - TR		61
AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA – TRpr		61
Art. 64.	Aree “RQ” / Riquilificazione degli assetti insediativi e/o ambientali	62
TITOLO IX – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE		63
Art. 65.	Disposizioni generali	63
Art. 66.	Disposizioni generali per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche	63
Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi per la mobilità’		64
Art. 67.	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori	64
Art. 68.	Piste ciclabili	65
Art. 69.	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale	65
Art. 70.	Impianti per la distribuzione dei carburanti	66
Capo II - Reti e infrastrutture tecnologiche		66
Art. 71.	Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia elettrica	66
Art. 72.	Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili	66
Art. 73.	Aree per impianti di autodemolizione	66
Art. 74.	Aree con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante	67
TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE		68
Capo I - Disposizioni generali		68
Art. 75.	Le articolazioni del territorio rurale	68
Art. 76.	Il territorio rurale	68
Art. 77.	Aree ad esclusiva funzione agricola	69

Art. 78.	Aree a prevalente funzione agricola	70
Art. 79.	Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario.....	71
Art. 80.	Coltivi Collinari	72
Capo II - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale.....		72
Art. 81.	Rete Ecologica Comunale (REC)	72
Art. 82.	Aree boscate	73
Art. 83.	Parco agricolo.....	74
Art. 84.	Ambiti di reperimento A.N.P.I.L.	74
Art. 85.	Tessitura agraria.....	76
Art. 86.	Attività integrative	78
Art. 87.	Aree per attività sportivo-ricreative.....	78
Art. 88.	Bonifiche agrarie	81
Capo III - Interventi sul patrimonio edilizio.....		81
Art. 89.	Edifici agricoli ad uso abitativo.....	81
Art. 90.	Nuovi annessi agricoli stabili	83
Art. 91.	Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali	85
Art. 92.	Serre fisse e temporanee con copertura stagionale o pluriennale.....	86
Art. 93.	Annessi agricoli reversibili per la coltura amatoriale o per piccole produzioni agricole.....	87
Art. 94.	Manufatti precari	89
Art. 95.	Rifugi per squadre di caccia	90
Art. 96.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	91
Art. 97.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con destinazione d'uso non agricola e/o comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola.....	95
Art. 98.	Interventi di sistemazione ambientale.....	96
Art. 99.	Disciplina di impianti per animali da affezione, canili e ricovero di equini	97
Art. 100.	Recinzioni	98
Art. 101.	Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici	99
Capo IV - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale		100
Art. 102.	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	100
Art. 103.	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano attuativo.....	104
Art. 104.	Superfici fondiarie minime.....	104
TITOLO XI - DISCIPLINA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO		106
Art. 105.	Ambito di applicazione.....	106
Art. 106.	Aria	106
Art. 107.	Acqua	106

Art. 108.	Suolo e sottosuolo.....	107
Art. 109.	Paesaggio, beni architettonici e ambientali	107
Art. 110.	Energia	107
Art. 111.	Rifiuti.....	108
TITOLO XII - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....		109
Art. 112.	Uso delle risorse naturali	109
Art. 113.	Aree rurali	109
Art. 114.	Tutela dell'integrità fisica del territorio (Disposizioni Generali)	110
Art. 115.	Interventi sul suolo e sottosuolo.....	110
Art. 116.	Fattibilità degli interventi (Disposizioni Generali).....	112
ASSEGNAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ MEDIANTE ABACO		112
TABELLA GUIDA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (tab.1)		114
TABELLA GUIDA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA (tab.2)		116
TABELLA GUIDA PER L'ASSEGNAZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ SISMICA (tab.3)		117
Art. 117.	Fattibilità Geomorfologica	120
Art. 118.	Fattibilità Idraulica	120
Art. 119.	Fattibilità Sismica	122
Art. 120.	Piano di Bacino del fiume Tevere: Assetto Idrogeologico - PAI	122
Art. 121.	10 m dai corsi d'acqua art.36 del D.C.R. 72/2007 (nuovo PIT).....	123
TITOLO XIII - NORME TRANSITORIE.....		124
Art. 122.	Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente	124
TITOLO XIV - SALVAGUARDIE E NORME FINALI		125
Art. 123.	Edifici privi di scheda – disciplina e procedimento di classificazione.....	125
TITOLO XV - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA		125
Capo II – Perequazione		125
Art. 124.	Aree soggette a perequazione urbanistica	125
Art. 125.	Parametri perequativi per le aree TR	126
Ambiti interni al territorio urbanizzato.....		126
Ambiti periurbani.....		126
allegato.....		128

TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1. Contenuti del Regolamento urbanistico

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

- a. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
 - b. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano strutturale;
 - c. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano strutturale;
 - d. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
 - e. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
 - f. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.
4. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
 5. Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico, sono state apportate - in applicazione delle Norme di P.S. - parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano strutturale, al fine di rettificare imprecisioni di carattere non sostanziale. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano strutturale.
 6. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Elaborato 01aN - Invarianti strutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000
- Elaborato 01aS - Invarianti strutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000
- Elaborato 01aCS - Invarianti strutturali - Centro storico - scala 1:2.000
- Elaborato 01bN - Invarianti strutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000
- Elaborato 01bS - Invarianti strutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000
- Elaborato 02 - Quadro conoscitivo - Centro storico - scala 1:500
- Elaborato 03N - Disciplina del territorio rurale - Quadrante nord - scala 1:10.000
- Elaborato 03S - Disciplina del territorio rurale - Quadrante sud - scala 1:10.000
- Elaborato 04a - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro est - scala 1:2.000
- Elaborato 04b - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro centro - scala 1:2.000
- Elaborato 04c - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro ovest - scala 1:2.000
- Elaborato 04d - Disciplina del territorio urbanizzato - Santafiora est - scala 1:2.000
- Elaborato 04e - Disciplina del territorio urbanizzato - Santafiora ovest - scala 1:2.000
- Elaborato 04f - Disciplina del territorio urbanizzato - Centri minori - scala 1:2.000
- Elaborato 05 - Integrazioni al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente:
 - o 05a Schedatura delle aree industriali
- Elaborato 06a - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro est - scala 1:2.000

- Elaborato 06b - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro centro - scala 1:2.000
- Elaborato 06c - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro ovest - scala 1:2.000
- Elaborato 06d - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Santafigora est - scala 1:2.000
- Elaborato 06e - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Santafigora ovest - scala 1:2.000
- Elaborato 06f - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Centri minori - scala 1:2.000
- Elaborato 06g N - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Territorio rurale: localizzazione degli edifici schedati - Quadrante nord - scala 1:10.000
- Elaborato 06g S - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Territorio rurale: localizzazione degli edifici schedati - Quadrante sud - scala 1:10.000
- Elaborato 06h - Classificazione del patrimonio edilizio esistente – Territorio rurale - Schede degli edifici individuati negli elaborati 06gN e 06gS
- Elaborato 07aN - Sistemi infrastrutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000
- Elaborato 07aS - Sistemi infrastrutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000
- Elaborato 07bN - Sistemi infrastrutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000
- Elaborato 07bS - Sistemi infrastrutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000
- Elaborato 08 - Scenario progettuale del centro storico - scala 1:500
- Elaborato 09 - Scenario progettuale del territorio - scala 1:15.000 circa
- Elaborato 10 - Schede normative e di indirizzo progettuale (scala 1:2.000/1:1.000) relative alle seguenti aree:
 - Aree TR trasformazione degli assetti insediativi
 - Aree TRpr trasformazione degli assetti insediativi produttivi
 - Aree RQ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- Elaborato 11 - Relazione
- Elaborato 12 - Norme tecniche per l'attuazione
- Elaborato 13 - VAS - Rapporto ambientale
- Elaborato 14 - VAS - Relazione di sintesi non tecnica
- Elaborato 15 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

Indagini geologico- tecniche ed idrauliche di supporto al R.U.:

- Relazione idraulica
- Relazione geologica di fattibilità con allegate schede
- Elaborato F04a - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro est scala 1:2.000
- Elaborato F04b - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro centro scala 1:2.000
- Elaborato F04c - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro ovest scala 1:2.000
- Elaborato F04d - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Santafigora est scala 1:2.000
- Elaborato F04e - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Santafigora ovest scala 1:2.000
- Elaborato F04f - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Centri minori scala 1:2.000

Art. 2. Disciplina del dimensionamento

1. Il dimensionamento del presente R.U. è contenuto nel limite massimo di prelievo dalle quantità previste dal PS in misura del 55% delle quantità complessive delle diverse destinazioni consentite. (tabella allegata)

2. In ottemperanza alla disciplina sul dimensionamento contenuta nel P.S. assumono rilevanza ai fini del prelievo:
 - a. interventi di nuova edificazione contenuti nelle schede delle aree TR e TRpr;
 - b. ulteriori interventi di nuova edificazione ancorché soggetti abilitativo titolo diretto;
 - c. interventi di riqualificazione contenuti nelle schede delle aree RQ, ove comportanti mutamento della pregressa destinazione d'uso;
 - d. interventi comportanti mutamento in residenziale della pregressa destinazione d'uso agricola, secondo la disciplina di cui al successivo Titolo X, nella misura massima di 1.500 mq.
1. Non assumono rilevanza ai fini del prelievo:
 - a. gli interventi di addizione ancorché comportanti l'aumento del numero delle unità immobiliari;
 - b. interventi di riqualificazione dei tessuti non ricomprese all'interno dei perimetri delle aree RQ;
 - c. interventi di nuova edificazione non ricomprese all'interno dei perimetri delle aree TR e TRpr, costituite da lotti ineditati di completamento, confermati dal presente R.U., ricompresi in Piani attuativi in fase di avanzata realizzazione, in quanto già computati nella quantificazione dei dimensionamenti esistenti di Piano strutturale.
3. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale. Secondo tale criterio ai fini della verifica di disponibilità del prelievo assume rilevanza la data di proposizione del Piano attuativo, dell'istanza di permesso di costruire ovvero della SCIA, completa degli elaborati prescritti. Non assumono rilevanza ai fini della prevenzione le istanze di Piano attuativo, permesso di costruire, ovvero SCIA proposte anteriormente alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione del presente Regolamento. In tale ipotesi, ai fini del prelievo del dimensionamento e della prevenzione, l'istanza dovrà essere riproposta a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione al Regolamento.

Art. 3. Articolazione del Regolamento urbanistico

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano strutturale, negli elaborati 03N, 03S, 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:
 - a. "aree urbane", ovvero il perimetro aggiornato dei centri abitati e/o dei nuclei, le porzioni di territorio interna alle U.T.O.E. ovvero il perimetro aggiornato dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;
 - b. "territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.
2. Il perimetro dei centri abitati di cui al comma 1 lett. a) si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Il territorio rurale è costituito prevalentemente dalle "Aree a prevalente funzione agricola" e da "Aree a esclusiva funzione agricola".
4. Completano le previsioni del Regolamento urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:
 - la disciplina delle invarianti strutturali, in applicazione dei contenuti statutari del Piano strutturale;
 - la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - le disposizioni finali e transitorie.
5. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A'	Tessuto antico, Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici
Zona omogenea 'B'	Tessuti postbellici, Tessuto consolidati, Tessuti unitari, lotti interstiziali e di completamento dei margini, Aree "TR / Trasformazione degli assetti insediativi, Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali"
Zona omogenea 'C'	Tessuti di margine, Aree "TR / Trasformazione degli assetti insediativi", Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali"
Zona omogenea 'D'	Tessuti produttivi e/o commerciali, Aree "TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi", Aree "RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali"
Zona omogenea 'E'	Territorio rurale
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale, ambiti di riqualificazione insediativa, ecc.
Verde privato	Verde privato vincolato

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

CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 4. Individuazione delle destinazioni d'uso

1. Ai fini del presente Regolamento urbanistico si individuano le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. residenziale;
 - b. commerciale di vicinato e pubblici esercizi;
 - c. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - d. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. a) ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c);
 - e. commerciale grande distribuzione;
 - f. turistico - ricettiva;
 - g. artigianale di vicinato inteso come attività produttive o di servizio non moleste e compatibili con la residenza;
 - h. direzionale e terziario;
 - i. agricolo, comprensivo:
 - dei manufatti destinati all'agricoltura e comunque strumentali alla conduzione del fondo;
 - della residenza agricola;
 - delle strutture per agriturismo.
2. Fatto salvo quanto previsto per i volumi secondari di cui alla lett. i) del precedente comma 1, i locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso della unità principale.

3. Salva diversa specificazione contenuta nel Titolo IV, il dimensionamento attribuito alle diverse funzioni è da intendersi riferito alla destinazione d'uso nel suo insieme, comprensiva anche delle sottocategorie secondo il principio della assimilazione funzionale.
4. Ai soli fini del prelievo dalle quantità massime stabilite nel P.S., assumono rilevanza ai fini del dimensionamento residenziale anche le seguenti destinazioni:
 - a. commercio di vicinato;
 - b. artigianale di vicinato;
 - c. unità con destinazione direzionale e terziaria ricomprese in manufatti aventi prevalente destinazione residenziale.
5. Il mutamento della destinazione d'uso senza opere è consentito quando l'immobile, sia già in possesso dei requisiti di abitabilità e/o agibilità richiesti per la nuova funzione.
6. Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere, è ammesso solo se contestuale al reperimento degli standard urbanistici e/o dei spazi di relazione ove prescritti dalla presente disciplina.

Art. 5. Parametri urbanistici ed edilizi

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

Art. 6. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
 - nuova edificazione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - sostituzione edilizia;
 - ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3.
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni di cui agli artt. 15 e 16 deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di adozione del titolo abilitativo originario.
3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo.
4. All'interno dei tessuti produttivi di cui al Titolo IV Capo II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:
 - demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;
 - incremento del numero di unità immobiliari;
 - ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;
 - modifica della destinazione d'uso.
5. Nelle aree diverse dai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al comma precedente non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale negli interventi di frazionamento immobiliare, ovvero per nuove attività o usi derivanti da mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale di edifici esistenti.
6. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente a mutamento della destinazione d'uso. L'area di parcheggio può essere ricavata nel piano interrato secondo le prescrizioni del vigente Regolamento edilizio; quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentito reperire l'area di parcheggio nel resede del fabbricato.
 - produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
 - commerciale e artigianale di vicinato: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito dall'art. 7 delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 7;
 - commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione : 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 7;
 - attività direzionali e terziario: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei 'tessuto antico' di cui all'art. 41 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
 - attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
7. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 6, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.
 8. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
 9. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
 10. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
 11. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
 - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
 - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
 - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.
 12. Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.
 13. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:
 - per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;

- per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree di Riqualificazione di cui agli artt. 63 e 64. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano attuativo o del Progetto unitario convenzionato.
14. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
 15. Nei tessuti storici per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta stanziale.
 16. Nei tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente produttivi nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso: Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
 17. Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
 18. Nel caso di nuovo insediamento di attività commerciale in immobile con destinazione d'uso già commerciale, gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
 19. Nei rimanenti tessuti qualunque sia la tipologia di intervento la verifica dei parcheggi per la sosta stanziale è sempre richiesta e gli spazi di parcheggio, devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici e dell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

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

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
 - nuova edificazione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - sostituzione edilizia.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
 - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
 - ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.
3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
 - i pubblici esercizi;
 - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 6 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:

- delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
 - della superficie di vendita (Sv).
5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
 6. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
 7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
 8. Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
 - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
 - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
 - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.
 9. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
 10. Nei tessuti antichi per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
 11. Nei tessuti consolidati ed in quelli produttivi o commerciali nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
 - Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli spazi per la sosta di relazione devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso: Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
 - Nel caso di nuova apertura in immobile con destinazione d'uso già commerciale, non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
 12. Nei rimanenti tessuti qualunque sia la tipologia di intervento la verifica dei parcheggi per la sosta di relazione è sempre richiesta e gli spazi di parcheggio, devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici e dell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

Art. 8. Distanze minime dei fabbricati dai confini

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

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

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

AREE DI TRASFORMAZIONE - TR

TR01* Via Dante Alighieri

TR02* Villa Nomi

TR03* San Casciano

TR04 San Casciano

TR05 Via Capitini

TR06 Via della Montagna

TR07** Madonna della Legna 2

TR08** Madonna della Legna 1

TR09 La Valentina

TR10 Via Boccaccio

TR11 Viale Osimo

TR12 Est Fortezza

TR13 Via Campo Sportivo

TR14 Palazzetto

TR15 Truck Center

TR16 Via Saragat

TR17* San Gallo

TR18** San Gallo
TR19 Le Forche
TR20* Via Scarpetti
TR21* Via Scarpetti
TR22* Bruci
TR23* Avio Albergo
TR24** Gragnano
TR25 Gragnano
TR26 Pocaia
TR27 Via Alienati
TR28 Via dei Tarlati
TR29 Via Casa Prato
TR30** Il Trebbio
TR31** Aviosuperficie
TR32 Ponte sul Fiume Tevere

AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - TRpr

TRpr01 Palazzetta
TRpr02** Calabresi
TRpr03** Senese - Buitoni
TRpr04 Ex-Buitoni
TRpr05** Ex Zona D4
TRpr06* Palazzolo
TRpr07** Ciapanella
TRpr08* Calabresi

AREE DI RIQUALIFICAZIONE - RQ

RQ01 Cappuccini
RQ02** Via Fontesecca
RQ03** Don Ivano Ricci
RQ04 Molino della caduta
RQ05 Trieste
RQ06 Via dei Visconti
RQ07 Via dei Lorena
RQ08* Piazza della Repubblica
RQ09* Via di Violino

RQ10 Via di Violino

RQ11* Viale Vittorio Veneto

RQ12 Via Santa Caterina

RQ13** Viale Volta

RQ14* Santucce

RQ15 Fortezza

RQ16* Contratto di Quartiere

RQ17* Contratto di quartiere

RQ18** Viale Pacinotti

RQ19 Viale Pacinotti

RQ20 Viale Pacinotti

RQ21* Porta Romana

RQ22 Palazzolo

RQ23 Villa di Gricignano

RQ24 Palazzetta

RQ25 Lorena

RQ26*Viale Francini

RQ27*Via dei Montefeltro

RQ28 Filosofi

RQ29 Brunelleschi

RQ30 S. Pietro in Villa

RQ31 Stazione

3. Le aree TR, TRpr, e le aree RQ, soggette a Piano attuativo, a Progetto unitario o a intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 03N, 03S, 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 e sono disciplinate dalle apposite 'Schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato 10 di R.U..
4. Il Piano attuativo o Progetto unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
5. I Piani attuativi ed i Progetti unitari non sono assoggettabili a valutazione ambientale strategica in quanto valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento urbanistico.
6. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. contenuta negli elaborati di R.U. delle aree da assoggettare a Piani attuativi o a Progetti unitari potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.
7. Nel caso in cui la sul delle aree sottoposte a Piano attuativo o a Progetto unitario convenzionato sia pari o superiore a mq. 1.500, è ammessa la realizzazione attraverso più Unità minime di intervento da definirsi in sede di Piano attuativo o Progetto unitario.

8. L'elaborato 10 - Schede normative e di indirizzo progettuale, contiene la ricognizione dei vincoli paesaggistici ai sensi del d. lgs. 22 febbraio 2004, n. 42, dei vincoli idrogeologici, nonché la ricognizione delle aree di protezione paesistica quali definite dal vigente Piano di coordinamento provinciale. Le previsioni del suddetto elaborato hanno efficacia meramente ricognitiva della sussistenza di vincoli eteronomi: eventuali studi di maggior dettaglio, concordati con le Amministrazioni preposte alla tutela, possono comprovare una diversa estensione del vincolo senza comportare variante al presente Regolamento.

Art. 10. Piani attuativi

1. Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", le "Aree TRpr / trasformazione degli assetti insediativi produttivi" e le "Aree RQ, / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" possono essere soggette a Piano attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato di R.U. specificano espressamente se, in alternativa al Piano attuativo, è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto unitario riferito all'intera area di intervento, ai sensi del successivo art. 11 fermo restando l'obbligo allo strumento urbanistico attuativo per le aree TR esterne al perimetro dei centri abitati.
2. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano attuativo o a Progetto unitario deve essere rispettato quanto riportato nella seconda parte dell'elaborato 10 - Schede normative e di indirizzo progettuale.

Art. 11. Interventi convenzionati con Progetto unitario

1. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato 10 specificano espressamente se, in alternativa al Piano attuativo, è facoltà degli aventi titolo proporre un Progetto unitario coerente con i contenuti della scheda medesima.
2. Il Progetto unitario contiene una rappresentazione dell'intervento e delle connesse dotazioni pubblicistiche e/o di interesse pubblico estese all'intera area di riferimento.
3. La previa approvazione del Progetto unitario in luogo del Piano attuativo è consentita, nei soli casi espressamente previsti dalle schede normative e di indirizzo, ove la progettazione segua le indicazioni planovolumetriche delle medesime schede.

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

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:
 - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri ;
 - interessi un'area per servizi pubblici di interesse comune 'di progetto', o altra area a destinazione pubblica, fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico;
 - consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato;
 - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
 - interessi le aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto;
 - interessi le aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione;

- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.
3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ove l'intervento urbanistico-edilizio privato:
- sia riferito agli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva;
 - interessi le aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto;
 - interessi gli opifici ed impianti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
 - rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.

CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

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

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

disposte in sede di approvazione dei relativi Piani attuativi o Progetti unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

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

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

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ed i relativi regimi abilitativi, sono definiti dalle vigenti fonti normative regionali.
2. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dal Titolo V.

Art. 15. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono articolati nelle categorie di cui ai successivi commi.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, articolati in R1, R2, R3, sono volti al mantenimento degli assetti urbanistico edilizi consolidati e storici, attraverso opere anche di rilevante entità, ma senza demolizione delle strutture preesistenti; gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, articolati in R4, R5 ed R6, sono sottesi alla demolizione del preesistente manufatto ed alla ricostruzione a parità di volume.
3. La disciplina della classificazione del patrimonio edilizio esistente individua le categorie di ristrutturazione edilizia ammessa sul bene. Le diverse specie di ristrutturazione edilizia non sono tra loro cumulabili.
4. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'

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

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

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia 'R1' comprendono altresì gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

5. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'

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

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

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

- gli incrementi di superficie utile lorda (SUL) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

6. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi di volume (V), fatta eccezione per incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio o con le modifiche di seguito specificate;
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

7. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'

Nelle aree ed immobili soggetti a vincoli ai sensi del d.lgs. 22 febbraio 2004, n. 42, interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- area di sedime.

8. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'

Nelle aree ed immobili non soggetti a vincoli ai sensi del d.lgs. 22 febbraio 2004, n. 42, interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

9. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'

Nelle aree ed immobili non soggetti a vincoli ai sensi del d.lgs. 22 febbraio 2004, n. 42, interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, conservativa o ricostruttiva, comunque articolati non comprendono la realizzazione di addizioni volumetriche o funzionali, né di interventi pertinenziali di qualunque entità. La disciplina dei tessuti di cui al Titolo IV Capo II può consentire, ove espressamente prevista, la realizzazione, anche contestuale all'intervento di ristrutturazione edilizia, di addizioni volumetriche o funzionali ovvero di manufatti pertinenziali quali definiti ai successivi articoli 16 e 17.

10. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, conservativa o ricostruttiva, che interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali non possono in ogni caso comportare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:
 - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
 - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
 - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

Art. 16. Addizioni

1. Le addizioni agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, laddove consentite dalla disciplina dei tessuti di cui al successivo Titolo IV Capo II, devono assumere le seguenti caratteristiche:
 - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
 - rispettino i seguenti limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico in relazione ai diversi tessuti: distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros);
 - non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;
 - siano contenute entro il 25% del volume effettivo dell'edificio preesistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
2. Ogni unità immobiliare di riferimento può essere interessata, nel corso della vigenza del presente Regolamento urbanistico, da un solo intervento di addizione, laddove consentito dalla disciplina dei tessuti di cui al successivo Titolo IV Capo II.

Art. 17. Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali sono ammessi, laddove espressamente consentiti dalla disciplina dei tessuti di cui al successivo Titolo IV Capo II e del territorio rurale di cui al Titolo X con le seguenti caratteristiche:
 - sono destinate ad usi accessori;
 - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
 - non determinano incremento del carico urbanistico;
 - non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto;
 - comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo dell'unità immobiliare di riferimento esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
 - possono essere collocati nel lotto di riferimento.

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

1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il Regolamento urbanistico consente il recupero dei sottotetti dei

volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- a. l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri.
 - b. l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
 - c. il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.
2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.
 3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
 4. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.
 5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
 6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.

Art. 19. Sostituzione edilizia

1. Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento volumetrico nei casi e con le limitazioni previste dal Regolamento urbanistico in rapporto alla classe degli edifici e al Tessuto di riferimento.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non possono eccedere il 25% di incremento volumetrico e possono determinare diversa sagoma, articolazione planovolumetrica, collocazione e destinazione sempre che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della maglia stradale.

CAPO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

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

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
2. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
3. Entro e non oltre il termine perentorio di quindici giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amministrazione Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in

via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.

4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:
 - non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
 - devono limitarsi a semplici opere provvisorie - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico di cui alla Classe 1 ai sensi dell'art. 52 delle presenti norme.

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

1. Sono soggette a mera comunicazione ai sensi dell'art. 80 l.r. 3 gennaio 2005, n. 1, le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
2. E' facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, non conformi alla disciplina del Regolamento urbanistico.
3. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al comma 2 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, e idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.
4. I manufatti temporanei, di cui al presente articolo, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine e una volta rimossi, potranno essere nuovamente reinstallati con le stesse caratteristiche e localizzazione, previa semplice richiesta di rinnovo del nulla osta.

Art. 22. Ricostruzione di edifici diruti

1. Nelle aree od immobili soggetti a vincolo ai sensi del d. lgs. 22 febbraio 2004, n. 42. è consentita la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
 - a. esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
 - b. produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
4. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.
5. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.

Art. 23. Ambiti di riqualificazione insediativa

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi nelle aree dette di Melello e Trieste. Trattasi in buona parte di complessi produttivi realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale locale. Tali porzioni di tessuto insediativo sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 03N, 03S, 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del contesto. Finalità e contenuti degli interventi di cui al presente articolo sono quelli di cui alla l.r. 1/05 e s.m.i..
3. Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - devono dare luogo ad assetti insediativi caratterizzati da mix funzionale, altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.
4. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora uno o più Piani di recupero, sulla base del/i quale/i possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Piano di recupero contiene tra l'altro:
 - i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata;
 - l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale a fronte della realizzazione degli interventi previsti dal Piano di recupero;
 - i contenuti prescrittivi degli eventuali schemi di convenzione relativi a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.
5. Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti del Piano di recupero- attuabili esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti di norma la totale demolizione delle consistenze esistenti - perseguono la qualità dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, fruibilità, accessibilità e sicurezza.
6. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno dei tessuti di cui al Piano di recupero, si attuano secondo i seguenti parametri:

Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile	pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico incrementate del 30%
Rapporto di copertura	Rcmax 30%
Altezza massima:	Hmax ml 10,00
Rapporto di occupazione del sottosuolo:	Rosmax 50%
Superficie permeabile di pertinenza:	Sppmin 50%

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

Superficie utile lorda (Sul) max	pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di
----------------------------------	---

ricostruibile	adozione Regolamento Urbanistico incrementata del 50%
Rapporto di copertura	Rcmax 40%

8. I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie utile lorda (Sul) e la superficie coperta (Sc) di tali consistenze rientrano del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.
9. Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza;
 - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
 - ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera;
 - esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), limitatamente agli spazi situati al piano terreno dei fabbricati;
 - attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio in genere.
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a mq. 400 (per interventi riguardanti sul esistente sup, a mq 1000).
10. Nelle more dell'approvazione del Piano di recupero di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti insediativi a carattere produttivo di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV purché gli interventi non determinino incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V). Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'RC2' e nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
- gli interventi non determinino un incremento della superficie utile lorda (Sul) superiore al 20% della Sul legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico ;
 - gli interventi non determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 24. Contenuti e finalità

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

Art. 25. Aree naturali di pregio

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

obiettivi:

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

misure di conservazione

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

- i. Interventi per il miglioramento/ampliamento dei nardeti, mediante il controllo del carico turistico (presenza del sentiero C.A.I.) e, se necessario, il controllo dell'espansione della faggeta.

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

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

Le principali misure di conservazione previste sono:

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

Art. 26. Emergenze geologiche

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

prevede la tutela integrale dell'area di interesse geologico rappresentativo nelle sue dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura ovvero rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, interventi di nuova edificazione esterni ai complessi edilizi esistenti ed alle loro pertinenze.

Art. 27. Aree boscate

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti; comprendono tutte le aree boscate sia di tipo continuo che organizzate per piccole isole di bosco di qualsivoglia dimensione includendo anche eventuali isole di coltivo e radure; comprendono inoltre i boschi classificati "di pregio" discendenti dal quadro conoscitivo del P.T.C. provinciale ovvero i soprassuoli per i quali sono necessarie particolari azioni di tutela e di conservazione all'interno dei siti già censiti nel progetto Bioitaly Natura 2000 e nella "Carta della Natura" della Provincia di Arezzo.
2. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Le aree boscate sono da tutelare in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica e alla conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali. Per tali aree si individuano i seguenti obiettivi e funzioni compatibili:
 - conservazione, tutela e sfruttamento economico delle risorse boschive nel rispetto di quanto previsto dalla legge forestale della Regione Toscana L.R.T. 39/2000 e succ. modiff. ed integrr. e dal relativo Regolamento Forestale;
 - promozione delle attività selvicolturali e delle attività ricreative, con esclusione di quelle che arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi (moto e auto cross);
 - attività di raccolta dei prodotti del sottobosco nel rispetto dei limiti e condizioni previsti da specifiche leggi e regolamenti;
 - recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking);
 - recupero dei manufatti architettonici esistenti, anche per funzioni sociali e funzionali al perseguimento degli obiettivi di valorizzazione delle aree boscate.
4. Sono elementi di invarianza:
 - a. la destinazione forestale del suolo;
 - b. la composizione floristica del soprassuolo;
 - c. l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
 - d. la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
5. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica anche nell'ambito della Rete Ecologica Comunale (REC), in particolare si dovrà:
 - a. favorire la rinnovazione delle latifoglie nei soprassuoli a prevalenza di conifere;
 - b. rilasciare nella gestione dei boschi individui arborei vecchi al momento del taglio;
 - c. favorire l'entrata nei soprassuoli di latifoglie nobili;
 - d. favorire l'avviamento ad alto fusto;
 - e. mantenere la sentieristica e la viabilità forestale per facilitarne la prevenzione antincendio, l'utilizzazione dei boschi e la fruizione del tempo libero;
 - f. favorire e incentivare la corretta raccolta di prodotti del bosco rispettando le norme vigenti in materia.
6. All'interno delle aree boscate, come definite ai sensi della L.R. 39/2000 e s.m.i., potranno essere consentiti esclusivamente interventi edilizi riferibili alle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 28. Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

1. Sono formazioni intenzionali rispondenti a principi ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.
2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Sono elementi di invarianza:
 - a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
 - b. le sistemazioni e la continuità con le ville;
 - c. gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
 - d. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
 - e. gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
 - f. i percorsi e le sistemazioni al suolo;
 - g. le opere e gli elementi decorativi.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per la sicurezza e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata desunte da appositi elenchi da assumere all'interno del regolamento edilizio comunale. A tal fine:
 - l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
 - eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;
 - i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planaltimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

Art. 29. Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

1. Tale invariante comprende tutte le aree e le incisioni fluviali dei corsi d'acqua in regime di piena ordinaria che, per loro natura, costituiscono una parte strutturale del territorio, caratterizzata da alta sensibilità nei confronti dell'azione umana. Le aree golenali sono le aree interessate da fenomeni di inondazione in caso di piene ricorrenti; sono colonizzate dalla vegetazione ripariale che si presenta prevalentemente nella sua forma evoluta di bosco di latifoglie, svolgendo un'azione di difesa del suolo nei confronti dell'erosione legata ai corsi d'acqua.
2. Sono elementi di invarianza del reticolo idrografico:
 - il segno grafico del corso d'acqua;
 - le opere di regimazione idraulica.
3. Per il reticolo idrografico, comprensivo delle aree di stretta pertinenza fluviale e delle aree golenali, gli obiettivi sono:
 - tutelare il segno geografico dei corsi d'acqua nel suo assetto geometrico ed ecologico,
 - finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della

- funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica;
- privilegiare nella realizzazione di opere di regimazione idraulica le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;
 - vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
 - promuovere azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana e al contenimento delle piene eccezionali dei corsi d'acqua entro aree a questo scopo preposte;
 - prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
4. Per ciò che riguarda il fiume Tevere, non dovrà essere consentito alcun incremento dell'area di ingombro della piena nel rispetto del R.D. n. 523/1904 e, pertanto, non potrà essere consentito alcun incremento delle superfici coperte di edifici e volumi tecnici ad eccezione di modeste strutture per attività ricreative, purché il progetto delle stesse sia supportato da adeguati studi idraulici; non dovrà essere recato alcun nocumento alla conservazione dell'alveo nonché alla stabilità ed alla conservazione delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese, e lungo il perimetro degli argini, sul lato interno dell'area golenale, dovrà essere mantenuta una fascia praticabile da parte dell'Autorità idraulica.
5. La vegetazione ripariale costituisce corridoi di significativa importanza dal punto di vista ecologico; al tempo stesso tali formazioni vegetazionali svolgono anche una fondamentale funzione di consolidamento degli argini e delle ripe su cui si radicano e quindi costituiscono ostacolo all'azione erosiva delle acque. Per garantire la tutela di queste funzioni si prevede che i tagli interessanti la vegetazione ripariale riguardino essenzialmente gli esemplari arborei inclinati o in cattive condizioni o radicati nella parte bagnata del corso d'acqua, che possono costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.
6. Sono elementi di invarianza della vegetazione ripariale:
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestale;
 - la funzione di consolidamento degli argini e delle ripe su cui si radicano;
 - la funzione ecologica.
7. Per le aree occupate da vegetazione ripariale gli interventi consentiti sono:
- a. sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
 - b. ceduzione secondo i turni previsti per legge;
 - c. taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
 - d. interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m.
8. Gli interventi non consentiti sono:
- a. operazioni di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;

- b. introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c. alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- d. captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia e della fauna ittica.

Art. 30. Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

1. Per patrimonio edilizio esistente di matrice storica sono da intendersi sia i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere che i tessuti urbanistici dei centri storici, presenti nel Catasto di impianto degli anni 1939-'40. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, espressione della identità della comunità locale, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80, al fine di promuoverne il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico – ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico.
2. Sono elementi di invarianza:
 - a. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
 - b. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
 - c. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
4. La disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento ai seguenti caratteri:
 - i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
 - gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
 - gli elementi decorativi artistici e architettonici;
 - le sistemazioni esterne e i giardini;
 - gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
5. Nell'edificato di matrice storica sono comprese anche la porzioni ante 1940 dei cimiteri. I cimiteri risultano beni vincolati ipso iure dall'art. 10, comma 1, dall'art. 11 comma 1, lettere a), c), d), dall'art. 12 e dall'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. fino a quando non intervenga la eventuale verifica che ne attesti il non interesse storico ed etno-antropologico ai sensi dell'art. 12 dello stesso decreto legislativo. Nei casi in cui vengano promossi dalla Amministrazione Comunale progetti di ampliamento di cimiteri esistenti gli interventi saranno finalizzati a favorire la funzionalità del cimitero ed alla conservazione della sua qualità artistica; tali interventi dovranno rispettare i seguenti criteri generali:
 - localizzazione dell'ampliamento lungo il lato meno importante, con semplici interventi di restauro conservativo dei prospetti originari;
 - conservazione della cinta muraria originaria;
 - arretramento o completo distacco del nuovo ampliamento per una distinzione dal cimitero storico;
 - utilizzo di materiali tradizionali tipici del luogo;

- riconfigurazione delle aree contermini ai perimetri esterni dei cimiteri con messa a dimora di filari di cipressi;
- uso di tipologie standardizzate di deposizioni e qualificazione dei viali, delle scale, delle cappelle;
- utilizzazione di pietre e marmi idonei a garantire armonia e decoro, da concordare con la Soprintendenza per la realizzazione dei monumenti funebri da apporre nelle varie forme di sepoltura.

Art. 31. Aree di tutela paesaggistica

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

5. All'interno dei perimetri di cui al comma 1, sono consentiti – fatto salvo quanto previsto ai successivi commi - gli interventi ammessi dal Titolo V delle presenti norme.
6. In coerenza con i contenuti delle Norme del P.T.C. e con i contenuti del P.S., tali aree non sono da destinare ad interventi di nuova edificazione, ad eccezione dei parziali scostamenti dalle direttive del P.T.C. previsti dal PS che sono stati supportati dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica previste nelle N.T.A. del P.T.C.. All'interno delle suddette aree di tutela paesistica potranno essere comunque ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti dello stesso per una sua più efficace fruizione.
7. Gli interventi di cui al comma 5 sono consentiti solamente ove non contrastanti con le previsioni del Piano territoriale di coordinamento vigente al momento della approvazione del Piano attuativo ovvero dell'adozione del titolo abilitativo all'intervento, comunque denominato, relative alle specifiche pertinenze interessate dalla trasformazione proposta.

Art. 32. Pertinenze di edifici monumentali

1. Corrispondono agli spazi aperti contigui agli edifici monumentali, talvolta caratterizzati da sistemazioni esterne di pregio. All'interno di tali pertinenze sono ammessi gli interventi di conservazione e recupero degli edifici e degli spazi aperti già previsti e disciplinati nella previgente "Variante per l'edificato di matrice storica", riconfermata dal presente Regolamento Urbanistico.
2. Sono elementi di invarianza:
 - le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
 - le sistemazioni e la continuità con l'edificio monumentale;
 - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni della pertinenza;
 - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
 - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario.

Art. 33. Parchi e giardini

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

6. Sono ammessi interventi di restauro o di sostituzione nel caso di individui vegetali malati o in condizioni di instabilità e pericolo per la sicurezza.

Art. 34. Pertinenze di edifici rurali storici

1. Corrispondono agli spazi aperti contigui ai complessi storici rurali o ex rurali all'interno dei quali sono fatti salvi gli interventi di conservazione e recupero degli edifici e degli spazi aperti già previsti e disciplinati nella previgente "Variante per l'edificato di matrice storica", riconfermata dal presente Regolamento Urbanistico.
2. Sono elementi di invarianza:
 - a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
 - b. le sistemazioni e la continuità con gli edifici rurali storici;
 - c. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
 - d. gli impianti arborei coerenti con l'impianto originario.

Art. 35. Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

1. Corrisponde ad aree prossime a tessuti storici, complessi edilizi di matrice storica, viabilità storica o di valore escursionistico comprendente i "percorsi di pregio"; tali aree inoltre possono risultare contigue ad elementi di pregio naturalistico quali corsi d'acqua o ad aree di particolare valore estetico percettivo da e verso emergenze paesaggistiche (da e verso la collina di Sansepolcro); in alcuni tali aree ricadono anche in aree di tutela paesaggistica.
2. Sono elementi di invarianza:
 - la tessitura e le sistemazioni agrarie;
 - le siepi e le sistemazioni arboree;
 - la rete scolante;
 - la viabilità storica ;
 - la vegetazione arborea di corredo;
 - la conservazione dei rapporti morfologici legati alla presenza di tessuti storici, di complessi edilizi storici o di brani di paesaggi di pregio.
3. In tali aree sono consentiti usi agricoli, aree per verde pubblico e per orti urbani, aree di socializzazione e attrezzature ludiche (con esclusione di nuovi manufatti costruiti), residenza ed attività turistico ricettive nel patrimonio edilizio esistente. Tali aree sia interne che esterne alle aree di tutela paesaggistica non sono da destinare ad interventi di nuova costruzione.

Art. 36. Aree con sistemazioni agrarie storiche

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.
2. La presenza di tali sistemazioni, quando il loro stato di conservazione risulta tale da mantenere almeno il 70% della loro consistenza, è distinta con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Sono elementi di invarianza:
 - a. le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
 - b. le opere di contenimento (ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
 - c. le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
 - d. le alberature segnaletiche;
 - e. il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.
5. In tali aree non sono consentite:
 - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
 - la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
 - le trasformazioni morfologiche e ambientali;
 - le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.
6. In tali aree sono consentite:
 - il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
 - le attività agricole di coltivazione degli olivi e di mantenimento dei terreni;
 - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
 - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - il recupero dei manufatti laddove non svolgano la loro funzioni che dovrà essere svolto rispettandone i caratteri originali
7. L'installazione di tutti i nuovi manufatti di cui al Titolo X, Capo III dovrà comunque essere localizzata oltre una fascia di 15 metri.

Art. 37. Opere di difesa idraulica

1. In coerenza con le Norme del P.T.C. e con quanto previsto dal P.S., le opere di difesa idraulica, costituite dai sistemi di arginature longitudinali e trasversali, presenti nelle aree di fondovalle, e dalle opere trasversali (briglie o traverse) presenti nei tratti montani dei corsi d'acqua, sono rappresentate con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000. Tali elementi sono sottoposti a tutela al fine di garantire la loro salvaguardia e restituire efficienza e funzionalità anche nelle aree ove insistevano arginature ora non più esistenti perché rimosse senza motivazione alcuna o scomparse per incuria o per carenza di manutenzione, la cui presenza è comunque indispensabile per restituire funzionalità ai sistemi di presidio e di difesa del territorio da eventi di piena.
2. Si rimanda alle disposizioni dell'art. 29.

Art. 38. Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

1. Sono percorsi in genere di antica formazione espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno, la vegetazione, gli alberi isolati.
2. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:
 - a. i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico ;
 - b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;

- c. le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
 - d. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - e. le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
 - f. la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
 4. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.
 5. I percorsi coincidenti con le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordoni, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.
 6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:
 - la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
 - le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
 - il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.
 7. In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:
 - recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
 - allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
 - riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.
 8. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.
 9. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate o sistemazioni "in duro" che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.
 10. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
 11. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.
 12. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di viabilità vicinale sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura, eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.

Art. 39. Tratti di percorsi panoramici

1. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS in scala 1:10.000 e 1:2.000. In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi di invarianza:
 - a. la libera accessibilità dei luoghi;
 - b. l'assenza di ostacoli alla visione;
 - c. la tutela dall'inquinamento luminoso.
2. Al fine di garantire gli elementi di invarianza, le fasce laterali ai tracciati di cui al comma 1 sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta per una profondità di metri 50 all'interno delle aree di cui all'art. 73 del territorio rurale.
3. Il vincolo di inedificabilità di cui al comma precedente, in quanto posto a tutela della panoramicità del punto di osservazione, non osta alla realizzazione di manufatti a raso (quali piscine, campi da tennis, parcheggi etc.) o di addizioni volumetriche e funzionali che, per caratteristiche obiettive e ubicazione (retrostante manufatti preesistenti legittimi; collocazione retrocollinare, od altro), non risultino visibili dal punto di osservazione.
4. In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali non è ammessa alcuna sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi per una profondità di 100 m.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 40. Aree urbane

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

CAPO II – TESSUTI URBANI

Art. 41. Tessuto antico

1. Il regolamento urbanistico identifica come "tessuto antico" e distingue con apposito segno grafico nella cartografia 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2000, le parti del capoluogo di antica formazione che si sono evolute dalla origine fino agli assetti assunti nel secolo XVI. La città così definita si attesta oggi sulla fascia antemurale e degli spalti cinta dal tracciato dei viali perimetrali.
2. Il Tessuto antico esprime configurazioni di massima coerenza tra qualità architettoniche degli edifici e qualità simboliche e funzionali dello spazio pubblico costruito e non, assumendo il ruolo di testo identitario della società, della cultura e della economia borghese in senso storico e contemporaneo. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione:
 - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio esistente;

- della configurazione e degli elementi costitutivi e caratterizzanti dello spazio pubblico.
3. All'interno del Tessuto antico non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita,
 - c. commerciale grande distribuzione.
 4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
 5. Per gli edifici ricadenti nelle Tessuto antico nei quali è ammessa la Ristrutturazione edilizia è da intendersi Ristrutturazione edilizia conservativa con esclusione degli interventi pertinenziali e delle Addizioni.
 6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa devono essere attuati con esclusione
 - a. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
 - b. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca;
 - c. realizzazione di cantine interrato.
 - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.
 7. L'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80mq di sul e di un lucernario per ogni falda non prospiciente lo spazio pubblico.
 8. Gli spazi ineditati interni al Tessuto antico, di norma cinti da muro, pensili o a livello, utilizzati a orto-giardino pertinenziale, sono tutelati dal presente Regolamento nella loro consistenza quantitativa, qualitativa, funzionale e vegetazionale in quanto elemento costitutivo fondamentale della articolazione spaziale del Tessuto antico stesso e del suo carattere identitario.
 9. Negli spazi di cui al precedente comma è prescritto il mantenimento della varietà culturale esistente nell'agromosaico ed è pertanto vietato ridurre la presenza degli elementi costitutivi sia arborei che arbustivi permanenti o di quelli stagionali. Deve essere pertanto garantita la presenza sia di alberi decorativi che da frutto. L'eventuale sostituzione di individui arborei deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale, non è ammessa l'introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni "in duro" non possono occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale dell'orto giardino.
 10. All'interno del Tessuto antico è perimetrata l'area compresa tra le Mura e i Viali come ambito di applicazioni della procedura di cui all'art. 30 del Decreto Legge n.69/2013.
 11. Nel rispetto degli elementi di invarianza, gli insiemi spaziali di cui al presente articolo assumono preminentemente rilevanza ai fini della formazione dei Centri Commerciali Naturali di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005 e s.m.i..
 12. Il R.U. riconosce l'area coincidente con lo spazio interno del tessuto antico, di cui al presente articolo, con il perimetro del Centro Commerciale Naturale.

Art. 42. Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici

1. Sono definiti Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici, distinti con apposito segno grafico negli elaborati grafici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2000, i nuclei insediativi di norma di origine agricola che presentano riconoscibili caratteri identitari nell'assetto morfologico e nei caratteri architettonici persistenti.
2. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione:
 - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio esistente;
 - degli elementi costitutivi e caratterizzanti il rapporto paesaggistico con il contesto agro-ambientale.

3. All'interno dei Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita commerciale grande distribuzione;
4. E' consentita l'introduzione di funzioni agricole con esclusione degli allevamenti e ricoveri di bestiame e degli essiccatoi di tabacco.
5. Per gli edifici ricadenti nei Tessuti di cui al presente articolo l'applicazione degli interventi di Ristrutturazione edilizia attribuiti alle singole classi di valore sono da intendersi di Ristrutturazione edilizia conservativa con esclusione:
 - a. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
 - b. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca;
 - c. della realizzazione di cantine interrato.
 - d. della realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato;
6. L'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80mq di sul e di un lucernario per ogni falda non prospiciente lo spazio pubblico.

Art. 43. Tessuti postbellici

1. Sono le parti dell'insediamento del capoluogo formatesi prevalentemente nel periodo a cavallo della seconda guerra mondiale, caratterizzate dall'unitarietà del principio insediativo riconoscibile nel rapporto edificio/strada, nella tipologie edilizie e nel partito stilistico delle architetture, delle forme di decoro e arredo dello spazio pubblico. Sono distinte in cartografia con apposito cromatismo negli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2000
2. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione:
 - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio-urbanistico esistente.
3. All'interno dei Tessuti postbellici non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita,
 - c. commerciale grande distribuzione;
4. Per gli edifici ricadenti nei Tessuti di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi attribuiti ad ogni singola classe di valore con esclusione della Ristrutturazione edilizia RR2 e RR3 e comunque con esclusione:
 - a. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
 - b. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti il Tessuto antico;
5. L'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80mq di sul e di un lucernario per ogni falda non prospiciente lo spazio pubblico.

Art. 44. Tessuti unitari

1. Sono le parti degli insediamenti nelle quali siano leggibili principi insediativi ordinatori del brano urbano. Detti principi ordinatori riguardano il rapporto edificio/suolo, il rapporto edificio/strada il rapporto spazio privato/spazio pubblico. I Tessuti unitari si sono formati, successivamente alla seconda guerra mondiale come esito di strumenti urbanistici attuativi cui si deve anche la dotazione di standard pubblici riconoscibili e proporzionati. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico agli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2000.
2. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti alla conservazione e valorizzazione:
 - della coerenza complessiva della scena urbana connessa all'esistenza di tipi edilizi ripetuti;
 - del disegno ordinatore del patrimonio urbanistico-edilizio esistente;
 - della configurazione e degli elementi costitutivi e caratterizzanti dello spazio pubblico.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classe 5 purché estesi all'intero organismo edilizio nel rispetto dei caratteri morfotipologici dello schema di assetto originario. La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25%.
4. Gli interventi di cui al comma 3 non comportano adeguamento della dotazione di standard pubblici
5. All'interno dei Tessuti unitari non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita per SV superiori a mq.500, commerciale grande distribuzione;
6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: Rc max 60%
 - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Art. 45. Tessuti consolidati

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2.000.
2. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, nei 'Tessuti consolidati non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita per S.V. superiori a mq.500, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. a) ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c);
 - c. commerciale grande distribuzione;
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli. Sono inoltre consentiti gli interventi di Addizione e gli Interventi pertinenziali negli edifici di classe 4 e 6 nonché per i soli edifici di classe 6 gli interventi di Sostituzione edilizia.

Per gli edifici ricadenti nelle classi 2 e 3:

- a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente nel fronte tergale.

4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
 - a. realizzazione di volumi tecnici interrati.
 - b. realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrate;
 - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
 - d. l'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80mq di sul e di un lucernario per ogni falda.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura:	Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo:	Ros max 75%

Art. 46. Tessuti di margine

1. Sono le parti di aree urbane collocate a margini dell'insediamento caratterizzate da edificazione frammentaria in genere lungo strada, per le quali il Regolamento urbanistico, coerentemente con il Piano strutturale, individua modeste possibilità edificatorie di completamento tali comunque da non determinare l'apertura di nuovi fronti edilizi.
2. All'interno di tali ambiti non sono ammesse le seguenti attività:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. a ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c;
 - c. commerciale grande distribuzione;
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli. Sono inoltre consentiti gli interventi di Addizione e gli Interventi pertinenziali negli edifici di classe 4 e 6.
Per gli edifici ricadenti nelle classi 2 e 3:
 - a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
 - b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente nel fronte tergale.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
 - a. realizzazione di volumi tecnici interrati.

- b. realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrato;
 - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
 - d. l'installazione di lucernari a filo della falda del tetto è ammessa nella misura di mq.1,00 ogni 80mq di sul e di un lucernario per ogni falda.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
- | | |
|---|-------------|
| - Rapporto di copertura: | Rc max 60% |
| - Rapporto di occupazione del sottosuolo: | Ros max 75% |

Art. 47. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - a. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - b. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicitica.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
 - a. S.U.L. max 250;
 - b. piani max 2;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a. produttivo
 - b. commerciale di media distribuzione
 - c. commerciale di grande distribuzione.

Art. 48. Tessuti produttivi o commerciali

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f in scala 1:2.000.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:
 - a. pubblici esercizi;
 - b. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - c. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. a) ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c);
 - d. direzionale e terziario;
3. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:
 - a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 5, lett. a);
 - b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
 - c. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
 - d. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
 - e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
 - f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
 - g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
 - h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
4. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 200;
 - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 8 sono dovute:
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 5 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: 50% Rc max
- Altezza massima: Hmax ml 10,00

7. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Art. 49. Verde privato vincolato

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Verde privato vincolato":
 - a. le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti di cui al Capo II,
 - b. le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale o paesaggistico.
2. Le aree di "Giardini pensili" sono individuate e ricondotte alla fattispecie del verde di rispetto ambientale e paesaggistico con apposita campitura negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS, in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale divenendone elementi fondamentali di penetrante urbana.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno del verde privato vincolato di cui al presente articolo è prescritta la sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dalle categorie di intervento connesse alla classe degli edifici di riferimento, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane; gazebo; pergolati; etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% del resede.

Art. 50. Orti sociali

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

TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 51. Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente. L'identificativo degli edifici schedati è documentato negli elaborati 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f in scala 1:2.000.
 - Edifici ricompresi nella Classe 1– Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/04;
 - Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico; e contestuale;
 - Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso)
 - Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro;
 - Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi di valore architettonico nullo ma in contesti pianificati (Peep, lottizzazioni,...);
 - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di valore architettonico nullo;
 - Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici o complessi in contrasto con il tessuto antico soggetti a demolizione e trasferimento della s.u.l..
3. Per l'edificato ricadente nel territorio rurale il R.U. conferma ed assume come parte integrante, con valore conoscitivo, le schede di costituenti la "variante per l'edificato di matrice storica", approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002, che il presente R.U. conferma ed assume come parte integrante, e alle schede aggiornate relativamente all'edificato presente nelle U.T.O.E. 2, 3, 12 . Per tali schede è da applicare la seguente tabella di corrispondenza delle varie classi di valore:
4. Relativamente all'edificato presente nel territorio rurale si rimanda alle schede costituenti la "variante per l'edificato di matrice storica", approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002 che il presente R.U. conferma ed assume come parte integrante, e alle schede aggiornate relativamente all'edificato presente nelle U.T.O.E. 2, 3, 12 . Per tali schede è da applicare la seguente tabella di corrispondenza delle varie classi di valore:

Variante matrice storica

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

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

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

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

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

5. Per l'edificato di cui al precedente comma 3, le eventuali "prescrizioni particolari" costituiscono parte integrante della disciplina degli interventi ammissibili contenuta nel presente titolo.
6. Per l'edificato ricadente in Centro Storico il R.U. conferma ed assume come parte integrante, con valore conoscitivo, le schede di "Rilevamento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, statiche e d'uso delle unità edilizie" e le "Schede e i progetti guida dei palazzi" allegati alla "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994.
7. Non sono classificati dal Regolamento urbanistico:
 - i manufatti e le consistenze edilizie interraste;
 - gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo;
 - manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati; gazebo; etc.).
8. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 2 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo III e IV delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 26, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 27 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
9. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun tessuto di cui Titolo IV.
10. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano strutturale.
11. Il frazionamento di edifici non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) media inferiore a:
 - a. mq. 60 nelle aree urbane con Sul minima > mq45 nel Tessuto antico;
 - b. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).
12. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.
13. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di adozione del Regolamento urbanistico.
14. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR, Trasformazione degli assetti insediativi" o "Aree RQ, Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", le norme di cui al presente Titolo si applicano agli interventi diretti concernenti i singoli manufatti: ove sia proposta l'attuazione del Piano attuativo, si applicano le norme di cui alle schede progettuali.
15. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato 05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

16. Qualora l'edificio oggetto di intervento, a prescindere dalla classe di appartenenza, ricada all'interno di un ex piano di lottizzazione o peep convenzionati, come da elenco presso l'ufficio edilizia, l'intervento previsto dovrà comunque rispettare la tipologia e le finiture esterne a suo tempo definite dai piani stessi;
17. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.
18. La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al presente Capo, è integrata dalle disposizioni di tipo regolamentare inerenti le metodologie e le tecniche di intervento di cui all'Allegato al Regolamento edilizio del comune di Sansepolcro.

Art. 52. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. Lgs. 42/04

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/04, comprensivi quindi degli edifici pubblici, edificati da oltre un settantennio. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f, in scala 1:2.000.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
 - restauro e risanamento conservativo.
3. Anche in deroga al precedente comma 2, sono consentiti sugli edifici di Classe 1 gli interventi edilizi ritenuti compatibili dalla Soprintendenza per i beni storici artistici ed etnoantropologici - in sede di autorizzazione ai fini storico-architettonici.
4. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
 - l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
 - la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
 - i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
 - la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile. Gli schemi planimetrici di cui all'Allegato del Regolamento Edilizio del comune di Sansepolcro rivestono carattere fortemente orientativo; il discostamento da tali schemi è comunque soggetto al parere favorevole della Commissione per il paesaggio sulla base dei compiti ad essa attribuiti da Consiglio Comunale
6. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
7. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.

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

Art. 53. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi il cui valore architettonico anche se in parte mutato rispetto ai caratteri originari risulti pienamente apprezzabile e sia costitutivo del carattere generale del contesto urbano.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f, in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
4. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), a condizione che:
 - a. il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml 4,50;
 - b. l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e

- strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
5. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 49, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
 6. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
 - a. del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
 - b. delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
 - c. degli schemi planimetrici di cui all'Allegato del Regolamento Edilizio del comune di Sansepolcro che rivestono carattere fortemente orientativo; il discostamento da tali schemi è comunque soggetto al parere favorevole della Commissione per il paesaggio sulla base dei compiti ad essa attribuiti da Consiglio Comunale
 7. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
 8. E' ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati con esclusione degli immobili situati nel Tessuto :antico e con le seguenti limitazioni:
 - a. le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di Ristrutturazione edilizia 'RC1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente.;
 - b. devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
 - c. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.

Art. 54. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio riconosciuto quale invariante strutturale dal Piano strutturale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei contesti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;

- c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
4. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 51.
5. E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
6. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
 - a. solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
 - b. la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
7. Gli interventi edilizi, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga, previo parere della ASL, alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.
8. Sugli edifici di Classe 3 è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni e interventi pertinenziali, come definiti dagli artt. 16 e 17 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto, particelle o sub particelle derivanti dagli atti di compravendita o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui all'art. 40, ed i 50 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 73, ed è realizzabile solo a condizione che:
 - a. negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri planoaltimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;
 - b. l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
 - c. le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
 - d. nelle aree urbane di cui all'art. 40 delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;
 - e. l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento *una tantum*.
9. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
10. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

Art. 55. Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia di formazione risalente in genere intorno alla seconda guerra mondiale, di recente modificazione o ricostruzione, caratterizzati da volumetrie elementari intonacate e da coperture tradizionali.
2. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3'-nonché RR1 limitatamente ai Tessuti consolidati e ai Tessuti di margine .
4. Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento e comunque nel rispetto dei parametri e prescrizioni proprie di ciascun tessuto:
 - a. il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
 - b. la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
 - c. la realizzazione di balconi e terrazze e terrazze a tasca è consentita solo sulla facciata e sulla falda di copertura tergale;
 - d. la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
5. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.
6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 4 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
7. Gli interventi RR1 di cui al presente articolo son ammessi esclusivamente mediante tecniche costruttive di edilizia sostenibile e nel rispetto dei parametri di efficienza energetica attiva e passiva. Il Comune dispone eventuali forme incentivanti per il perseguimento di tali obiettivi

Art. 56. Edifici ricompresi nella Classe 5 -- Edifici o complessi di valore architettonico nullo ma in contesti pianificati (Peep, lottizzazioni,...)

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

- c. ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC 3' –RR1 - RR2
 - d. sostituzione edilizia
 - e. addizione
 - f. interventi pertinenziali
4. Sono consentiti:
- a. il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti l'introduzione di elementi disarmonici nell'edificio e/o nella sua area di pertinenza, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 5. Devono essere comunque garantiti adeguati livelli di qualità sotto il profilo igienico e funzionale alle unità immobiliari derivanti dall'intervento;
 - b. la modifica dei prospetti, che deve contribuire ad elevare la qualità architettonica e/o i livelli prestazionali dell'edificio esclusivamente attraverso un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio;
 - c. la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento esclusivamente attraverso un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio;
 - d. la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
5. Sugli interventi sugli edifici di Classe 5 sono consentiti solo a condizione che:
- a. l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.) e con lo spazio pubblico;
 - b. nelle aree urbane di cui all'art. 40 delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi,
 - c. l'intervento sia definito da un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio e proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato.
6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento. Gli interventi di cui al presente comma son ammessi esclusivamente mediante tecniche costruttive di edilizia sostenibile e nel rispetto dei parametri di efficienza energetica attiva e passiva.
7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
8. Gli interventi RR1 RR2 di cui al presente articolo son ammessi esclusivamente mediante tecniche costruttive di edilizia sostenibile e nel rispetto dei parametri di efficienza energetica attiva e passiva. Il Comune dispone eventuali forme incentivanti per il perseguimento di tali obiettivi.

Art. 57. Edifici ricompresi nella Classe 6 – Edifici o complessi di valore architettonico nullo

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici privi di valore architettonico intrinseco e/o di ruolo costitutivo del carattere ambientale del contesto. Detti edifici sono di recente formazione o hanno subito alterazioni profonde su assetti precedenti. Il Regolamento urbanistico promuove interventi volti al miglioramento della qualità architettonica e della prestazione energetica di tali edifici. 2.Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di cui all'elaborato cartografico 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. Ristrutturazione edilizia 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' – RR1- RR2- RR3 – Sostituzione edilizia.
3. Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.
4. Gli interventi RR1,RR2,RR3, Sostituzione edilizia, son ammessi esclusivamente mediante tecniche costruttive di edilizia sostenibile e nel rispetto dei parametri di efficienza energetica attiva e passiva. Il Comune dispone eventuali forme incentivanti per il perseguimento di tali obiettivi.
5. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, -aree o ambiti territoriali.

Art. 58. Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici o complessi in contrasto con il tessuto antico soggetti a demolizione e trasferimento della s.u.l.

1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici la cui presenza, sia in termini di sedime occupato sia di caratterizzazione architettonico-edilizia rappresenta un elemento detrattore della scena urbana e del carattere ambientale del contesto.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 06a, 06b, 06c, 06d, 06e, 06f in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono consentiti, nelle more della loro demolizione esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Alle consistenze edilizie legittime presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico si applica, contestualmente alla demolizione, la possibilità del trasferimento in aree TR della capacità edificatoria pari alla SUL esistente maggiorata del 20% a titolo di incentivo. L'intervento di cui al presente comma è ammesso solo in presenza del contestuale ripristino del sedime quando contiguo allo spazio pubblico esistente e a condizione della sua cessione a titolo gratuito al Comune.

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

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

Art. 59. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

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

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo II, Capo III e IV nella misura necessaria a garantire:
 - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
 - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
6. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
7. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, secondo le seguenti modalità:
 - a. il soggetto privato attua la destinazione pubblicistica previo convenzionamento con l'Amministrazione a garanzia della fruibilità del bene e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi, se necessari;
 - b. sono consentiti interventi privati compatibili - previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione di Piano attuativo o Progetto unitario - con la destinazione pubblicistica (chioschi; edicole; esercizi di vicinato; attrezzature per il gioco ed il tempo libero; etc.);

- c. sono in ogni caso consentiti nel sottosuolo - previo parere dell'Ufficio Lavori pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione Piano attuativo o Progetto unitario - interventi da parte del soggetto privato avente titolo quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.
8. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, gli interventi di cui alle lett. b) e c) possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicistica.
9. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
10. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme. In particolare, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 37.
11. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
12. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.
15. Le dotazioni da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR, / trasformazione degli assetti insediativi' ed 'RQ / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione delle "schede normative e di indirizzo progettuale" di cui all'elaborato 10.
16. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR, / trasformazione degli assetti insediativi' ed 'RQ / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi o Progetti unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' i cui all'elaborato 10.

Art. 60. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto consistenti in 50 ml. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
 - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati;
 - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
 - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
 - opere di adeguamento stradale;
 - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
 - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato le pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).
6. Nelle fasce di rispetto:
 - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).
7. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

Art. 61. Usi specialistici / Contenuti e finalità

1. Il presente articolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:
 - i limiti di intervento consentiti;
 - le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
 - le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nelle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate dal Regolamento Edilizio.

Art. 62. Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva alberghiera

1. Sugli edifici esistenti adibiti ad attività turistico-ricettiva alberghiera ricadenti nelle aree urbane o nel territorio aperto sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche nei limiti del 30% della s.u.l. esistente, sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
3. L'ampliamento di cui al comma 2 è ammesso al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico-ricettive, quali le funzioni accessorie necessarie al mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, come centri benessere, palestre, ecc., nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti. Fermo restando il limite di cui al comma 2, è ammesso l'aumento del numero dei posti letto.
4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno di 20 anni. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 8 per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 9.
5. Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

6.

TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 63. Aree "TR" / Trasformazione degli assetti insediativi

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

AREE DI TRASFORMAZIONE - TR

1. TR01* Via Dante Alighieri
2. TR02* Villa Nomi
3. TR03* San Casciano
4. TR04 San Casciano
5. TR05 Via Capitini
6. TR06 Via della Montagna
7. TR07** Madonna della Legna 2
8. TR08** Madonna della Legna 1
9. TR09 La Valentina
10. TR10 Via Boccaccio
11. TR11 Viale Osimo
12. TR12 Est Fortezza
13. TR13 Via Campo Sportivo
14. TR14 Palazzetto
15. TR15 Truck Center
16. TR16 Via Saragat
17. TR17* San Gallo
18. TR18** San Gallo
19. TR19 Le Forche
20. TR20* Via Scarpetti
21. TR21* Via Scarpetti
22. TR22* Bruci
23. TR23* Avio Albergo
24. TR24** Gragnano
25. TR25 Gragnano
26. TR26 Pocaia
27. TR27 Via Alienati
28. TR28 Via dei Tarlati
29. TR29 Via Casa Prato
30. TR30** Il Trebbio
31. TR31** Aviosuperficie
32. TR32 Ponte sul Fiume Tevere

AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA – TRpr

1. TRpr01 Palazzetta
2. TRpr02** Calabresi
3. TRpr03** Senese - Buitoni

4. TRpr04 Ex-Buitoni
 5. TRpr05** Ex Zona D4
 6. TRpr06* Palazzolo
 7. TRpr07** Ciapanella
 8. TRpr08* Calabresi
2. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato 10.
 3. Le schede normative e di indirizzo progettuale contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
 4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.
 5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo(o del Progetto unitario). In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al Regolamento urbanistico.
 6. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano attuativo(o del Progetto unitario), il medesimo PA potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse UMI.
 7. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo (o dal Progetto unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
 - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
 - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto unitario, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
 - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
 8. La progettazione e realizzazione dell'intervento deve tener conto delle indicazioni planovolumetriche contenute nello schema di riferimento di cui alle schede normative. Le singole schede normative specificano se è consentita l'approvazione del Progetto unitario, ai sensi del precedente art. 14, in luogo del Piano attuativo, ove la progettazione recepisca lo schema planimetrico di riferimento.
 9. I nuovi edifici a destinazione residenziale non potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste dall'art. 51 comma 11.
 10. Le aree TR*si riferiscono ad interventi di nuova edificazione già oggetto di previsioni nel previgente PRG:
 - confermati dal Piano strutturale con attribuzione della capacità edificatoria;
 - proposti in sede di "contributi" alla redazione del Regolamento Urbanistico o già in precedenza e ritenuti accoglibili dall'Amministrazione.
 11. Le aree TR**si riferiscono ad aree ricomprese in Strumenti urbanistici attuativi adottati o approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Art. 64. Aree "RQ" / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

1. Le Aree RQ, riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in

rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:1.2000.

2. Le aree RQ, riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali sono state individuate all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" - in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E..
3. La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da apposite 'Schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'elaborato 10.
4. Le schede normative di indirizzo specificano gli interventi ammessi in relazione ad ogni ambito, con le quantità massime consentite e l'indicazione delle relative funzioni.
5. La quantificazione delle consistenze preesistenti nell'ambito costituisce indicazione di massima desunta da fonte cartografica e non assume alcuna efficacia probante o legittimante: in sede di proposizione del Piano attuativo dovrà essere offerta dal soggetto attuatore esatta indicazione delle consistenze esistenti e legittime. Ove l'indicazione delle quantità massime consentite sia parametrata - in sede di scheda normativa e di indirizzo - alle consistenze preesistenti (ad esempio, in termini percentuali), le effettive volumetrie ammesse dovranno computarsi sulla base delle consistenze esistenti e legittime comprovate in sede di pianificazione attuativa; ove, invece, le quantità ammesse siano indicate in termini assoluti, la relativa individuazione prescinde dalle consistenze legittime in effetti preesistenti.
6. Le schede normative e di indirizzo esplicitano altresì gli interventi ammessi sul patrimonio esistente nelle more di attuazione dell'ambito di riqualificazione.
7. Le aree RQ*si riferiscono ad interventi già oggetto di previsioni nel previgente P.R.G.:
 - confermati dal Piano strutturale con eventuale attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva;
 - proposti in sede di "contributi" alla redazione del Regolamento Urbanistico o già in precedenza e ritenuti accoglibili dall'Amministrazione.
8. Le aree RQ**si riferiscono ad aree ricomprese in Strumenti urbanistici attuativi adottati o approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

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

Art. 65. Disposizioni generali

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

Art. 66. Disposizioni generali per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. Il Regolamento urbanistico individua le barriere architettoniche e urbanistiche presenti nel centro antico e nella fascia contigua sulla base del quadro conoscitivo disponibile, ai fini del loro superamento e della accessibilità alle funzioni pubbliche o di interesse pubblico presenti nel centro antico stesso e al suo spazio pubblico in genere. In particolare è individuato un percorso perimetrale di progetto che integrando tratti esistenti consenta di percorrere il contorno delle mura con la sola eccezione di brevi tratti in cui la continuità è ottenuta con percorsi interni sul lato sud. Tale percorso consente inoltre di connettere i parcheggi disposti perimetralmente rendendo accessibile il centro da tutte le entrate.

2. Le opere di cui al comma 1 e le ulteriori opere necessarie a garantire l'accessibilità alle mete sensibili nella fascia periferica (scuole e spazi verdi) sono da considerare nel programma triennale delle opere pubbliche del comune di Sansepolcro.
3. Il Comune potrà disporre forme di incentivazione agli esercizi commerciali che si doteranno di rampe rimovibili atte a consentire l'accesso ai disabili dallo spazio pubblico allo spazio di vendita.

CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITA'

Art. 67. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

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

tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

9. Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, la progettazione tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle "Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" di cui all'elaborato 10 alle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.
10. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.
11. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

Art. 68. Piste ciclabili

1. Coerentemente con i contenuti del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico favorisce la mobilità lenta e definisce una rete di piste ciclabili distinte tra esistenti e di progetto, tra tracciati in sede propria e tracciati ricavati su sede stradale o tracciati dedicati in percorsi secondari, vicinali o rurali. Il centro antico di Sansepolcro e tratti distinti in cartografia di strade all'interno dei tessuti consolidati nonché tratti di percorsi in territorio agricolo, sono individuati come ambiti "Zona 30" al fine di consentirne la ciclabilità in condizioni di sicurezza. Ai sensi della LR 27/2012, il Comune elabora il Piano settore della mobilità ciclabile coerentemente con le disposizioni del Regolamento urbanistico. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre, coerentemente con il PRIN il tratto comunale della Ciclopista Tiberina secondo un tracciato fluviale e uno di connessione veloce urbana in fregio alla ferrovia Sansepolcro- Città di Castello. In quanto intersezione tra la Ciclopista Tiberina e l'Itinerario ciclabile Gr-Si-Ar, è individuata una Ciclostazione in posizione di intermodalità ciclo-auto- TPL-ferrovia.
2. Per i tratti stradali urbani di viale Osimo e via della Costituzione e via Senese aretina in località zona industriale Alto Tevere II R.U. prevede interventi di riordino della sezione stradale atti a consentire, accanto ad una mobilità motorizzata, la mobilità lenta pedonale e ciclabile, secondo gli schemi indicativi allegati in relazione.

Art. 69. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, e definiscono il limite oltre il quale il Regolamento urbanistico non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico.
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titoli III nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
 - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
 - impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni;

4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Art. 70. Impianti per la distribuzione dei carburanti

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

CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Art. 71. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

1. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Art. 72. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle vigenti previsioni regionali: in particolare, le perimetrazioni rilevanti ai fini dell'installazione e la disciplina della conformazione degli impianti sono desumibili dalle delibere CR 26 ottobre 2011 e GR 6 febbraio 2012 e relative cartografie allegate.
2. Eventuali, successive modifiche alle cartografie allegate alle delibere CR 26 ottobre 2011 e GR 6 febbraio 2012 integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

Art. 73. Aree per impianti di autodemolizione

1. Sono aree ove insistono impianti di stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili legittimamente esistenti.
2. In tali aree è consentita la realizzazione di consistenze edilizie e/o la trasformazione di consistenze legittime esistenti solo per quanto strettamente funzionale all'esercizio delle attività sopra indicate.
3. L'ammissibilità degli interventi è in ogni caso subordinata al nulla-osta degli Enti ed organi competenti. Non sono comunque ammessi incrementi di superficie coperta (Sc) o di altezza massima (Hmax) rispetto ai progetti assentiti dagli Enti ed organi competenti in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.
4. I manufatti esistenti necessari all'attività possono essere mantenuti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali.
5. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, non si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 15 in materia di distanze minime dei fabbricati dai confini.
6. Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di volumetrie e manufatti di qualsiasi genere, ovvero la trasformazione di manufatti legittimi esistenti, è subordinata all'assunzione da parte degli aventi titolo di specifici obblighi, registrati e trascritti, a garanzia:

7. del corretto utilizzo e del mantenimento della destinazione d'uso dell'area, ivi comprese le volumetrie, i manufatti e gli impianti su di essa previsti e/o già esistenti;
8. della non trasferibilità delle consistenze esistenti e di quelle realizzate a soggetti che svolgano attività diverse da quelle previste dal presente articolo;
9. della rimozione delle volumetrie esistenti e/o realizzate, nonché delle eventuali opere di bonifica del sito, in caso di cessazione dell'attività.
10. Non è consentita in alcun modo la modifica della destinazione d'uso delle volumetrie, manufatti e impianti realizzati, neanche in assenza di opere edilizie. In caso di esercizio di attività diverse da quelle consentite dal presente articolo, l'intero insediamento sarà considerato come posto in essere in assenza di titolo abilitativo.
11. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

Art. 74. Aree con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante

1. Non è ammesso l'insediamento di nuove aziende a rischio di incidente rilevante nel territorio comunale.
2. Gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante esistenti nel territorio comunale devono monitorare costantemente il grado di sicurezza degli impianti secondo un apposito piano di sicurezza sottoposto a validazione da parte degli organi competenti.
3. Il piano di sicurezza e le costanti modifiche ed aggiornamenti dovranno essere comunicati all'Autorità Locale di Protezione Civile.
4. Ogni utilizzazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente dovrà essere conforme al piano di sicurezza trasmesso e compatibile con il piano di sicurezza esterno e, in mancanza di questo, con il piano di protezione civile locale.
5. Nelle aree ricadenti nell'interno delle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante non sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento, né i mutamenti d'uso in direzione della destinazione residenziale. Qualora esistenti, le strutture che ospitano gli usi incompatibili possono essere oggetto dei soli interventi manutentivi.
6. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al comma che precede sono sottoposte alle salvaguardie di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza in presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante.
7. E' favorito il trasferimento e la rilocalizzazione degli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante ricadenti in aree in evidente conflittualità col tessuto residenziale presente e con l'obiettivo strategico di sviluppo urbano espresso col presente R.U.. Gli impianti dovranno essere collocati nelle aree idonee ai sensi della normativa vigente.

TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 75. Le articolazioni del territorio rurale

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio rurale in coerenza con la L.R. 1/2005.
2. Il territorio rurale coerentemente con le disposizioni del P.T.C.P. è suddiviso in area a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola.
3. Il territorio rurale è suddiviso nei suoi ambiti di riferimento agli elaborati grafici 04N, 04S, 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

Art. 76. Il territorio rurale

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno delle "Aree urbane" di cui all'art. 49 delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati 04N, 04S su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. Il territorio rurale è costituito dalle 'Aree a prevalente funzione agricola' e dalle 'Aree ad esclusiva funzione agricola', di cui ai successivi artt. 75 e 76, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. All'interno del perimetro del territorio rurale sono individuate le seguenti discipline di tutela paesaggistica e ambientale, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 01N, 01S, 01CS su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000: Parco agricolo; Parco fluviale del Tevere, S.I.C., S.I.R., Riserva Naturale Alpe della Luna, A.N.P.I.L. Golene del Tevere, Ambito di reperimento A.N.P.I.L.
4. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
5. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
6. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
7. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:
 - a. coltivazione dei terreni;
 - b. selvicoltura;
 - c. allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.
8. Sono altresì ammesse, con le specificazioni e le limitazioni di cui alle presenti norme, le attività connesse ed integrative all'agricoltura, tra le quali, a titolo di esempio:
 - agriturismo;
 - trasformazione dei prodotti agricoli e/o derivanti da attività zootecniche, a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili);
 - lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali;

- vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale;
 - attività faunistico-venatorie;
 - servizi di supporto all'agricoltura;
 - produzione di energia da impianti fotovoltaici solo per le necessità di autoconsumo aziendale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 81 delle presenti norme;
 - attività equestri a carattere non agonistico;
 - attività commerciali di prodotti locali e tradizionali;
 - attività di produzioni artigianali tradizionali;
 - attività inerenti il turismo rurale;
 - le attività connesse ed integrative all'agricoltura come specificato negli articoli 75 e 76 rispettivamente per le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola.
9. Nel territorio agricolo sono presenti anche manufatti con destinazione produttiva (industriale – artigianale), comprensiva dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: tali immobili sono oggetto di apposita disciplina di cui al Titolo V. In presenza di attività produttive o commerciali in atto, compatibili con i caratteri di ruralità e ambientali del contesto, è ammesso un incremento di s.u.l. fino al 20% delle consistenze legittime esistenti.
10. Nel caso di strutture turistico ricettive esistenti, l'incremento della S.u.l. esistente è ammesso fino al 30%. Tali incrementi, se compatibili con la classificazione degli edifici, sono riconducibili agli interventi di Addizione, o Sostituzione edilizia. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) di cui al comma 9, è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso per non meno di 10 anni.
11. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.

Art. 77. Aree ad esclusiva funzione agricola

1. E' l'area in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio e dove l'organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree a cui l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli.
2. L'area ad esclusiva funzione agricola è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04N, 04S su base C.T.R. in scala 1:10.000.
3. Sono aree ad esclusiva funzione agricola:
 - il Parco agricolo di cui all'art. 81;
 - la pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario di cui all'art. 77.
4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti norme, nell'area a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 75.
 - agricoltura intensiva, a carattere produttivo;
 - lavorazione, promozione, degustazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - servizi di supporto all'agricoltura;
 - attività equestri;
 - attività commerciali di prodotti locali e tradizionali;
 - attività inerenti il turismo rurale e l'agriturismo, nonché le attività connesse con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
 - attività turistico-ricettive;
 - agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
 - attività zootecniche;
 - produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dalla normativa regionale;
 - residenza (agricola e non);
 - attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative.
5. Sono altresì consentiti:
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
 - reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.
6. E' consentita la realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo consumo derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 2.000 mc. Tali invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima.
7. Il sistema di relazioni costituito dalla rete della mobilità lenta formata dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.
8. Per le aree interessate dal Parco Agricolo vigono le norme di cui all'art. 81.
9. Nella fascia territoriale dell'Area a esclusiva funzione agricola posta a nord del tracciato della E45, è vietata la realizzazione di nuovi edifici residenziali agricoli.

Art. 78. Aree a prevalente funzione agricola

1. Le "Aree a prevalente funzione agricola" sono quelle ove si sono insediate nel tempo anche attività non propriamente agricole o le attività agricole a causa di fenomeni di frazionamento o di abbandono colturale sono state ridotte ad un ruolo economicamente e socialmente marginale. Le aree a prevalente funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 04N, 04S su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono aree a prevalente funzione agricola:
 - coltivi collinari di cui all'art. 78
 - ambiti di reperimento A.N.P.I.L. di cui all'art. 82.
3. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:
 - coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia e allevamenti minori;
 - selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
 - attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;

- annessi agricoli;
 - agriturismo ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
 - tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
 - ospitalità alberghiera in edifici esistenti idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
 - reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
 - attività pubbliche o di interesse pubblico.
4. All'interno di tali aree:
- a. è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
 - b. è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, e annessi agricoli stabili di cui sia dimostrata la necessità in P.A.P.M.A.A. nei limiti e alle condizioni di cui alle presenti norme;
 - c. le nuove costruzioni devono essere posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni.
 - d. Sono consentite le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme
5. Sono altresì consentiti:
- a. la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse, purché la realizzazione preveda il mantenimento della permeabilità del terreno;
 - b. reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme.
6. Dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
7. Le colture tradizionali dell'olivo costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e sono tutelate dal Regolamento urbanistico. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti; data la particolare orografia del territorio ed, in particolare, nella strutturazione delle aree caratterizzate ad oliveto, dovrà essere mantenuto l'inerbimento dell'impianto.

Art. 79. Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario

1. Il R.U. prevede il mantenimento della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari, a gruppi ed isolati, della viabilità campestre. Eventuali nuove costruzioni di abitazioni ed annessi, tramite "Piani aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale" (P.A.P.M.A.A.), dovranno essere localizzate preferibilmente in contiguità con complessi edilizi esistenti e al di fuori di aree agricole continue e libere da edificato e in rapporto percettivo con tratti stradali di valore panoramico eccezionale; tali manufatti dovranno essere improntati ai caratteri dell'architettura rurale tradizionale: volumi elementari coperti a capanna o a padiglione, aperture rettangolari verticali nelle dimensioni tradizionali, gronde con correnti in legno a sporgere, articolazione dei volumi intorno all'aia, o altre forme consolidate nella cultura locale. È da ammettere la costruzione di nuovi essiccatoi per il tabacco nella misura massima di due moduli funzionali per complesso rurale; nel caso di necessità superiori dovranno essere attuate forme consortili e localizzazioni nell'ambito di aggregati rurali. Non è da ammettere la conversione a colture da legno.

Art. 80. Coltivi Collinari

1. Sono le parti del territorio comunale di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovuto ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento. I coltivi collinari comprendono le individuate dal Piano strutturale come "Aree terrazzate" sono rappresentate con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 01aN e 01aS del Regolamento urbanistico.
2. In quanto testimonianza viva di assetti paesaggistici durevoli, nelle aree di cui al presente articolo, il Regolamento urbanistico ammette le attività che garantiscano le seguenti finalità:
 - a. mantenere il valore documentale del paesaggio agrario;
 - b. consentire e favorire studi e ricerche sulle sistemazioni agrarie tradizionali, nonché corsi di formazione per competenze professionali rare;
 - c. consentire e favorire studi e ricerche sulle diverse specie vegetali e arboree componenti del paesaggio agrario tradizionale;
 - d. favorire il ripristino dei coltivi del paesaggio tradizionale;
 - e. costituire luoghi di interesse turistico appartenenti alla rete dei percorsi di interesse paesaggistico.
3. I P.A.P.M.A.A. delle aziende agrarie i cui terreni comprendano le aree di cui al presente articolo dovranno contenere dettagliate e impegnative indicazioni per il perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo, nonché una dettagliata analisi degli elementi caratterizzanti, il loro stato e gli interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi definiti al comma precedente.
4. All'interno di tali aree è vietata la nuova edificazione per abitazione agricola.

CAPO II - DISCIPLINE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**Art. 81. Rete Ecologica Comunale (REC)**

1. E' formata da parti di territorio rappresentate da reti naturali, quali corsi d'acqua, ambiti vegetazionali ed elementi verdi lineari, che nell'insieme costituiscono componente strutturale di primaria importanza per il territorio. La rete ecologica comunale comprende le aree definite dal Piano strutturale come "Coltivi di fondovalle molto stretti" e "Vegetazione di ripa" ed è rappresentata con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 01aN e 01aS del Regolamento urbanistico.
2. Tali aree costituiscono elementi essenziali per la migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie animali e vegetali. Per la loro struttura e localizzazione costituiscono una maglia che attraversa il territorio comunale a cui viene riconosciuto un valore strategico sotto il profilo ecologico, ambientale, naturale e paesaggistico.
3. All'interno della Rete ecologica comunale sono consentiti tutti gli interventi che risultano compatibili con i seguenti obiettivi di tutela:
 - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento di tutti gli elementi che costituiscono la REC;
 - mantenimento, ricostruzione e riqualificazione dei tratti lineari sia strutturalmente che da un punto di vista vegetazionale privilegiando specie autoctone e variabilità interspecifica;
 - in corrispondenza dei varchi si dovrà mantenere la capacità biopermeabile del luogo anche con interventi di manutenzione;
 - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
 - ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.

4. Non sono consentite le seguenti attività:
 - interrompere la continuità degli elementi;
 - edificazioni, apertura di cave e discariche;
 - rimozione delle siepi o la loro distruzione.
5. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

Art. 82. Aree boscate

1. Le aree boscate individuate con apposita campitura negli elaborati grafici 01aN e 01aS su base C.T.R. in scala 1:10.000 rispondono alla definizione enunciata dall'art. 3 della L.R. 39/2000 e sono disciplinati dal presente articolo.
2. All'interno di tali aree sono consentiti gli interventi connessi con le seguenti attività:
 - residenza agricola in edifici esistenti;
 - residenza non agricola in edifici esistenti;
 - ricettiva in edifici esistenti;
 - governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
 - raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
 - agricoltura e pascolo;
 - prevenzione dagli incendi;
 - prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
 - rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
 - esercizio del tempo libero;
 - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.
3. All'interno di tali aree sono vietate le seguenti attività:
 - apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
 - realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero e comunque mantenendo la superficie permeabile;
 - installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.
 - realizzazione di nuove costruzioni, ancorché temporanee, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie ai fini delle attività selvicolturali, delle attività di Antincendio Boschivo, delle attività di tutela ambientale, che dovranno essere soggette alle autorizzazioni di legge.
4. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è di norma proibita e potrà essere autorizzata solo in casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.
5. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuate dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre documentazione tecnica asseverata atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi; l'Amministrazione Comunale provvederà conseguentemente ad aggiornare il perimetro dei boschi riportato sugli elaborati di quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico, previo parere del Corpo Forestale dello Stato, senza che ciò costituisca variante al

medesimo Regolamento urbanistico. Tale archivio diverrà elemento di aggiornamento sugli elaborati di progetto alla successiva edizione di aggiornamento del Regolamento Urbanistico.

Art. 83. Parco agricolo

1. Il Regolamento urbanistico individua le parti di territorio definite Parco Agricolo in corrispondenza dei territori indicati dal Piano Strutturale come "ad esclusiva funzione agricola", distinguendone il perimetro con apposito segno grafico negli elaborati 03N e 03S in scala 1:10.000.
2. Il Parco agricolo si configura come fondamentale risorsa multifunzionale del territorio finalizzata alla tutela e alla qualificazione degli aspetti ambientali, paesaggistici, dello sviluppo economico legato alle attività alimentari, agroambientali, culturali, turistiche e di tempo libero.
3. Nell'ambito del Parco agricolo si applica la disciplina contenuta nel presente Regolamento urbanistico per la Aree ad esclusiva funzione agricola e le ulteriori seguenti disposizioni:
4. il Comune con proprio atto disciplina i limiti di impiego di anticrittogrammi e sostanze inquinanti in genere, ai fini della tutela della salute pubblica e favorisce l'introduzione di coltivazioni biologiche;
5. Nell'ambito del perimetro del Parco Agricolo, negli immobili esistenti anche non aziendali, sono ammesse le seguenti funzioni integrative e compatibili con le finalità del parco agricolo: Centri per l'innovazione e la promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione ambientale e al gusto alimentare, Agroempori, Mercati agricoli, Ostelli, Sedi per la formazione e la ricerca, Servizi e assistenza alla mobilità lenta alternativa e altre funzioni assimilabili. A questi fini è ammesso un ampliamento della sul legittima esistente fino al 50% che nel caso di edifici di classe 1,2 e 3 deve essere realizzato separatamente ma nell'ambito della pertinenza. L'ampliamento è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo con il quale il proponente si impegna all'uso pubblico delle viabilità rurali di riferimento e alla manutenzione dei caratteri vegetazionali e idraulici del contesto. Gli immobili e gli ampliamenti realizzati in forza del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso.
6. All'interno del perimetro del Parco agricolo gli essiccatoi di tabacco possono essere realizzati dalle aziende entro il limite di due moduli funzionali. Essiccatoi di maggiori dimensioni sono ammessi solo in forma consortile e previo Strumento urbanistico attuativo soggetto a V.A.S.
7. All'interno del perimetro del Parco agricolo non è ammessa l'arboricoltura da legno.

Art. 84. Ambiti di reperimento A.N.P.I.L.

1. Sono riconosciuti quali ambiti idonei per l'istituzione di parchi, riserve e "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), ai sensi delle vigenti norme regionali, in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o forestale, ovvero da forme di antropizzazione di interesse storico-culturale. Tali qualità ambientali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono idonei gli ambiti di cui al presente articolo ad una frequentazione finalizzata al tempo libero, ad attività culturali e ricreative, ad attività motorie all'aria aperta anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora, alla visibilità delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali.
2. Negli elaborati cartografici di su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 01aN e 01aS del Regolamento urbanistico sono individuati con apposito segno grafico i seguenti ambiti:
 - a. ambito di reperimento A.N.P.I.L. della Alpe della Luna, comprendente le aree prevalentemente boscate e Riserva Naturale Alpe della Luna .
 - b. ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Tevere, in ampliamento all'A.N.P.I.L. esistente comprendente le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale.
3. All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:
 - la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere;
 - la viabilità vicinale e poderale;
 - la rete dei sentieri e della viabilità forestale;

- le forme di coltivazione tradizionali.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole aree e ambiti territoriali a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed A.N.P.I.L., ovvero con la loro estensione se già istituiti. Assumono in tal senso particolare rilievo la tutela degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, ove presenti, nonché il rispetto delle discipline speciali di cui al Titolo V. Sono ammessi in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività:
- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
 - escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
 - attività private di interesse collettivo o generale e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
 - attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).
5. Inoltre, nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme:
- attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
 - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - agricoltura amatoriale, con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
 - selvicoltura.
6. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII Capo II - sono ammesse le destinazioni d'uso rispettivamente consentite dal Regolamento Urbanistico per le singole aree ed ambiti territoriali, ed in particolare:
- residenza;
 - attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
 - agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
 - ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
 - ospitalità extralberghiera;
 - attività terziarie;
 - attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
 - attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).
7. Fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 8, gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
8. Le attività produttive esistenti ricadente dell'ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Tevere, devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento, nel rispetto della specifica disciplina contenuta negli artt. 82 e 84 delle presenti norme, al fine di favorire all'interno del perimetro del Parco del Tevere dell'Arno l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.), ovvero la sua estensione se già istituita.

9. Nelle more di piani di riqualificazione ambientale e del trasferimento dell'attività in atto in aree produttive idonee sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione RR2 , con esclusione de cambio di destinazione d'uso.
10. Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia da fonti rinnovabili mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.
11. I P.A.P.M.A.A. di cui agli artt. 101 e 102 comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

Art. 85. Tessitura agraria

1. Sono le parti del territorio rurale costituite dall'insieme dalle componenti del disegno dei suoli come definite dal P.T.C.P.. Ne fanno parte le sistemazioni idraulico agrarie, la forma e le dimensioni dei campi, la rete scolante e le solcature, le colture arboree, le piante arboree non colturali e le siepi vive, la viabilità campestre. La tessitura agraria è rappresentata con apposito segno grafico su base cartografica C.T.R. in scala 1:10.000 nella tavola 01bN e 01bS del Regolamento urbanistico.
2. La tessitura agraria svolge molteplici ruoli tra cui quello paesaggistico, ecologico, storico-culturale, percettivo e di difesa del suolo. Essa deve essere salvaguardata e tutelata.
3. Si riconoscono 3 tipologie di tessitura differenziate per densità geometrica e caratteristiche qualitative degli elementi che le compongono:
 - a. maglia fitta
 - b. maglia media
 - c. maglia larga
4. La maglia fitta si caratterizza per le coperture tradizionali come la vite e l'ulivo o i seminativi, in essa la rete della viabilità podereale ed i confini delle tessere agrarie sono rimaste invariate nel tempo insieme alla rete scolante. Tale stabilità degli elementi ha prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica.
5. La maglia media, caratterizzata da sporadica vegetazione arborea di confine delle tessere agrarie, vi prevale la monocultura a seminativo e su di essa insiste un certo grado di accorpamento e semplificazione del disegno originale dei campi accompagnato ad una permanenza delle formazioni minori di confine come siepi che seguono la rete delle strade poderali;
6. La maglia larga, in cui le geometrie originarie sono state completamente stravolte, ridisegnando la rete idrica minore e le strade poderali ed attuando accorpamenti molto spinti delle tessere del mosaico agrario originale. Le formazioni lineari arboree ed arbustive non sono più presenti
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 75 per le aree a prevalente funzione agricola e dall'art. 75 per le aree ad esclusiva funzione agricola con le seguenti limitazioni e/o prescrizioni:
 - a. le attività agricole devono essere orientate alla salvaguardia delle varietà colturali locali e delle forme di coltivazione tradizionali;
 - b. l'agricoltura amatoriale è ammessa solo ove siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
 - c. le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
 - d. le attività faunistico-venatorie sono consentite solo ove non comportino interventi che determinino modificazioni del paesaggio;
8. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente

Titolo e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 4, lett. c), per gli ampliamenti volumetrici. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse destinazioni d'uso indicate agli artt. 75 e 76. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

9. All'interno delle aree caratterizzate da maglia fitta si prescrive di:
 - a. procedere in maniera prioritaria alla conservazione e alla tutela della ricchezza paesaggio agrario, in particolare la tutela delle piantate residuali, gli alberi isolati e la vegetazione spontanea naturale;
 - b. garantire la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie;
 - c. garantire la conservazione delle patrimonio edilizio nei suoi caratteri originari;
 - d. garantire il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre;
 - e. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - f. impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari;
 - g. controllare l'inserimento delle specie arboree ed arbustive in accordo con il contesto;
 - h. prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesistica ed ecologica;
 - i. impedire l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito
10. All'interno delle aree caratterizzate da maglia media si prescrive di:
 - a. Tutelare la condizione esistente
 - b. Evitare ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo
 - c. Prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesistica ed ecologica
 - d. Costruire/mantenere/salvaguardare i tratti lineari a verde in modo da preservare e infittire la REC
11. All'interno delle aree caratterizzate da maglia larga si prescrive di:
 - a. mantenere la tessitura presente
 - b. gli interventi di trasformazione devono prevedere azioni di rinaturalizzazione con siepi e filari in continuità con gli elementi della REC
 - c. prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesistica ed ecologica
12. Fatto salvo quanto specificato ai commi precedenti sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. è consentita la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di livello provinciale e regionale eventualmente previsti dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore, solo ove sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili;
 - b. gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo V sono realizzabili solo a condizione che non eccedano il 25% del sul esistente, fermo restando quanto specificato al successivo punto 6;
 - c. è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 94, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione.
 - d. è consentita la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 95 - a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione;
 - e. è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 87, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione.

13. In presenza di invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree caratterizzate da maglia fitta di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo III.
14. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 106 e 107 e i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 102 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.
15. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:
 - a. sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
 - b. gli interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
 - c. siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.
 - d. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 105.
16. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 81.

Art. 86. Attività integrative

1. Sul patrimonio edilizio esistente insistente nel territorio agricolo sono consentiti, nel rispetto delle classi di interventi di cui al Titolo V, interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio.
2. Il mutamento della destinazione d'uso comportante deruralizzazione deve avvenire nel rispetto e secondo le modalità di cui all'art. 45 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e secondo i limiti e le prescrizioni di cui al Titolo X, Capo III delle presenti norme.
3. Sono attività integrative:
 - a. attività commerciali per la vendita di prodotti agro-alimentari;
 - b. attività artigianali;
 - c. attività ricettive;
 - d. attività di servizio diverse dalle precedenti (a titolo di esempio: allevamenti a scopo commerciale; addestramento e pensione per animali; attività didattiche, culturali e ricreative; etc.).
4. Per le attività integrative commerciali di cui al comma 2 punto a), la dimensione del/i locali esistenti utilizzabili a tal fine (comprendente locale vendita più vani accessori) può raggiungere un massimo di 150 mq.
5. Per le attività integrative artigianali di cui al comma 2 lett. b) la dimensione del/i locali esistenti utilizzabili a tal fine può raggiungere un massimo di 150 mq.
6. Per lo svolgimento delle attività integrative di cui al comma è consentita la realizzazione di manufatti precari nei limiti di cui all'art. 98 delle presenti norme.

Art. 87. Aree per attività sportivo-ricreative

1. Sono individuate aree per attività sportivo-ricreative in territorio rurale e distinte con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola 01aN e 01aS del Regolamento urbanistico con apposito segno grafico i seguenti ambiti:
 1. Lago Roselli per la pesca sportiva;
 2. Maneggio esistente presso Ponte S. Francesco;
 3. Area per annessi cavalli alla ex Monta Taurina;

4. Area sportiva campo da calcio Trebbio;
5. Campo pratica golf esistente di Palazzolo;
6. Maneggio Violino.

1) **Lago Roselli per la pesca sportiva:**

nell'area per attività sportivo-ricreative individuata dal P.S. in località Cantone, in corrispondenza del lago Roselli sono ammesse le attività di pesca sportiva e ricreative in genere; in tale area è consentita la riconfigurazione delle volumetrie attualmente presenti, da riutilizzare per attività di servizio (bar, deposito) a quelle sportivo – ricreative; è consentita inoltre la collocazione di arredi per spazi di sosta che dovranno essere realizzati come elementi in legno o metallo semplicemente appoggiati al suolo; in corrispondenza dell'accesso all'area potrà essere anche ricavato uno spazio a parcheggio che dovrà essere sistemato con fondo permeabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

6) **Maneggio Violino**

- a. La zona è destinata ad attività di turistico – ricettive e ad allevamento, il soggiorno di cavalli, allenamento e relative attrezzature complementari. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui al Titolo V. Non è ammessa comunque l'edificazione all'interno dei 10 metri di fascia di rispetto dalla strada storica comunale di Violino.
- b. Gli interventi saranno realizzati nel rispetto dello schema di assetto planimetrico di cui alla variante al previgente strumento urbanistico. All'interno di tale area sono da rispettare i 10 metri di inedificabilità assoluta dall'argine del Tevere; le strutture necessarie per l'attività di maneggio (annessi) dovranno essere concentrati al di fuori dell'area con pericolosità idraulica elevata.

- c. E' consentito il mantenimento delle strutture esistenti (spazio coperto da tensostruttura, fienile e box cavalli a sud del fienile esistente) nell'attuale localizzazione. L'eventuale alloggio del custode e i servizi igienici di supporto dovranno essere ricavati all'interno dell'edificio individuato con il numero 3 nella scheda dell'edificato di matrice storica dell'Ambito organico 11 - 8 R 5 "Violino" e nel rispetto delle prescrizioni particolari ivi definite.
- d. Gli edifici esistenti e di progetto non potranno mutare la loro destinazione d'uso di annessi a servizio delle attività ippiche o potranno essere riutilizzati esclusivamente come annessi a servizio di un'azienda agricola. Per ciò che riguarda invece le strutture dei paddock il proponente degli interventi, in caso di cessazione dell'attività dovrà impegnarsi, in apposito atto d'obbligo, alla loro demolizione; nel medesimo atto d'obbligo lo stesso proponente dovrà impegnarsi a non richiedere agli enti pubblici alcun risarcimento in caso di esondazione del Tevere ed eventuale danneggiamento di tali manufatti leggeri.
- e. Prescrizioni per i box dei cavalli
- Potrà essere previsto il potenziamento dei box esistenti da collocare a sud della tensostruttura esistente e a 10 metri di distanza dalla strada comunale che da Violino conduce a Gricignano. Tali eventuali nuovi box dovranno avere un ingombro massimo di 28 metri (lato corto perpendicolare alla strada) per 55 metri (lato lungo) parallelo alla strada. I nuovi box cavalli dovranno realizzati in elementi modulari semplicemente appoggiati, ancorati ad una platea in calcestruzzo non più alta di cm. 15, su sottofondo ben costipato e rullato in terra battuta, con leggero strato di materiali inerti, tale che possa essere facilmente removibile. I box saranno realizzati con struttura portante in acciaio e tamponature, rivestimenti in legno e tetto a capanna. Lungo la viabilità dovrà essere impiantata una siepe di arbusti tipici dell'area di pianura che dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto, mentre, a sud-ovest e immediatamente a sud dei box da realizzare ex novo, dovranno essere piantumati una siepe ed alberi (pioppi cipressini) per schermare le strutture del centro ippico verso l'abitazione esistente a Ciapanella al fine di garantire una congrua distanza da tale insediamento residenziale, nello schema planimetrico prescrittivo riportato di seguito, è stata individuata un'area a "verde di rispetto ambientale" da mantenere a prato.
- f. Disciplina per ulteriori annessi
- Le eventuali strutture integrative (rispetto a quelle esistenti o a quelle di progetto per box) che si rendessero necessarie per il futuro potenziamento del maneggio dovranno essere collocate e realizzate nel rispetto dei condizionamenti contenuti nel presente articolo in ordine alla localizzazione, destinazione d'uso ammissibile, documentazione da allegare ai progetti; le tipologie da utilizzare per gli ulteriori annessi dovranno avere caratteri analoghi, per ciò che riguarda la configurazione architettonica e i materiali, a quelli degli annessi esistenti.
- g. Aree per parcheggi
- L'area tra la tensostruttura esistente e la strada comunale, così come la fascia compresa tra gli eventuali nuovi box e la strada comunale, potranno essere sistemate come parcheggi da realizzare con fondo permeabile in terra battuta o in ghiaietto o a prato.
- h. Prescrizioni per la sistemazione degli spazi aperti
- Lo spazio compreso tra i nuovi box e le abitazioni in località Ciapanella, dovrà essere lasciato libero da costruzioni ed essere sistemato a prato. Nella restante parte dell'area potranno essere localizzate le strutture leggere dei paddock o di eventuali tondini, che comunque non potranno occupare la fascia di tutela assoluta dei 10 metri dall'argine del Tevere. Dovrà inoltre essere studiata una congrua localizzazione per la letamaia individuando una collocazione più lontana possibile
- i. Modalità di attuazione: intervento diretto. In particolare gli interventi potranno attuarsi con progetti che documentino in modo esaustivo tutte le sistemazioni che si intendono realizzare nell'intera area (edifici e spazi aperti); il progetto sarà inoltre corredato da tutti i pareri degli enti interessati tra cui anche quello della A.S.L. in merito al rispetto delle norme igienico sanitarie.

Art. 88. Bonifiche agrarie

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

CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**Art. 89. Edifici agricoli ad uso abitativo**

1. La residenza rurale è consentita nel patrimonio edilizio esistente, e in edifici di nuova costruzione con le prescrizioni di cui al successivo comma 2 anche con destinazione non agricola, nel rispetto delle classificazioni di cui al Titolo V.
2. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è ammessa solo se ne vengono dimostrate le necessità in rapporto alla conduzione aziendale. L'abitazione agricola non potrà eccedere i 150 mq di superficie utile lorda, commisurando la volumetria complessiva alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi.
3. Hanno titolo alla realizzazione di nuove residenze agricole le Aziende agricole in relazione alle esigenze abitative:
 - dell'imprenditore agricolo professionale;
 - dei familiari coadiuvanti e salariati fissi.
4. Non è consentito l'accorpamento di volumetrie tra Comuni anche contermini, né il trasferimento di queste.
5. La costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo, è soggetta:
 - all'approvazione da parte del comune del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, presentato esclusivamente da Aziende Agricole, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
 - all'impegno dell'imprenditore agricolo a non alienare e mantenere in produzione le superfici agricole indicate nel programma di miglioramento.
 - alla gestione dei terreni agricoli oggetto di P.A.P.M.A.A. secondo i criteri della condizionalità e della buona pratica agricola ai sensi del REG CE 1782/03.
6. Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che la costruzione di un nuovo edificio è necessaria alla conduzione del fondo, è necessario che siano rispettati i requisiti posti dalla vigenti leggi e dalle norme del P.T.C.P.. La realizzazione di nuove residenze agricole è comunque vietata:
 - nelle aree definite Invarianti strutturali ai sensi del PS, e in particolare :
 - nelle aree di tutela paesaggistica;

- nelle aree della R.E.C.;
 - nelle aree con sistemazioni agrarie storiche;
 - nelle aree delle Zone a esclusiva funzione agricola a nord della E45;
 - nelle aree delle zone a Esclusiva funzione agricola a "Riordino fondiario"
 - nelle aree del Parco fluviale del Tevere.
 - o aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art. ;
 - o aree boscate di cui all'art. 87;
 - o linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77;
 - o pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici di cui all'art. 31;
7. Nel programma aziendale deve essere dimostrata:
- a. la necessità per il fondo di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al tempo annuo complessivo di una unità lavorativa uomo (U.L.U.), per ogni unità abitativa, comprese le unità esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate come definite dalle vigenti disposizioni comunitarie, o come previste dal P.T.C.P. di Arezzo, le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà;
 - b. la necessità di risiedere sul fondo di:
 - familiari coadiuvanti del proponente iscritti all'I.N.P.S.;
 - addetti a tempo indeterminato;
8. La nuova residenza rurale deve essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:
- a. ubicazione in aderenza della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
 - b. mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
 - c. ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli
 - d. predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
 - e. rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari.
 - f. dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
 - g. applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
9. La volumetria massima dovrà comunque essere contenuta nei limiti dei mc 600 comprensiva di accessori; nel caso di aggregazione di più unità abitative potrà raggiungersi la volumetria massima di mc 1000 per edificio, ammettendo anche più edifici da realizzare secondo i criteri insediativi di cui alla presente norma. E' altresì possibile accorpate volumetrie per uso abitativo, con altre destinate ad annessi agricoli, purché rimangano ben differenziati funzionalmente i due utilizzi.
10. Nel caso di fondi edificati nei quali siano presenti più edifici, il nuovo edificio dovrà comunque inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi, nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri già presenti nel fondo.
11. La forma architettonica del nuovo edificio dovrà essere il più possibile compatta, con facciate dove vi sia una prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte disposte a distanze regolari.

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

Art. 90. Nuovi annessi agricoli stabili

1. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli per la corretta gestione e conduzione dell'azienda, previa dimostrazione della impossibilità di recuperare la funzionalità di strutture ed annessi esistenti.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:
 - a. all'approvazione da parte del comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è necessaria per la conduzione dell'azienda ed è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - b. all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiore a quanto previsto nell'art.108;
 - c. alla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo e/o della convenzione di cui all'art. 42, comma 8, della legge regionale n. 1 del 2005.
4. Il P.A.P.M.A.A. per la costruzione di nuovi annessi agricoli, elaborato nel rispetto di quanto previsto e disciplinato dal presente Regolamento urbanistico, è proposto dall'imprenditore agricolo con le modalità di cui agli artt. 106 e 107 delle presenti norme.

5. Nel rispetto dei valori agrari, l'edificazione degli annessi e dei manufatti è consentita a condizione che non comporti rilevanti modificazione della morfologia dei luoghi e non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' privilegiata la dislocazione degli stessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio, evitando la frammentazione dei fondi ed il dislocamento incondizionato di edifici nel territorio aperto. In particolare, non è consentito posizionare nuovi annessi agricoli in posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.
6. Gli annessi agricoli stabili di cui al presente articolo si dividono in:
- annessi nei quali possono essere previste funzioni quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.);
 - annessi nei quali sono ammesse le funzioni dell'attività agricola quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.
7. Non è consentito realizzare annessi agricoli all'interno delle aree sotto elencate:
- aree archeologiche e siti di interesse archeologico;
 - rete ecologica comunale di cui all'art. 79
 - aree boscate di cui all'art. 80;
 - linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
 - aree di tutela paesaggistica-Parco fluviale del Tevere aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.
8. Nelle zone a prevalente funzione agricola i rapporti massimi tra volumi edilizi ad uso agricolo e superfici fondiarie sono i seguenti:
- 400 mc/ha di per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata
 - 125 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili a 200 mc/ha in caso di allevamento intensivo;
 - 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
 - 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
9. La volumetria massima compatibile con la capacità produttiva del fondo è da intendersi comprensiva delle strutture edilizie agricole esistenti e di quelle di nuova realizzazione.
10. Nelle zone a esclusiva funzione agricola i rapporti massimi tra volumi edilizi ad uso agricolo e superfici fondiarie sono i seguenti:
- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
 - 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino ad un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
 - 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.
11. La volumetria massima compatibile con la capacità produttiva del fondo è da intendersi comprensiva delle strutture edilizie agricole esistenti e di quelle di nuova realizzazione.
12. I nuovi manufatti dovranno avere una Sul non superiore ai 1.000 mq per quanto riguarda i fienili o gli annessi adibiti all'allevamento o ricovero del bestiame. I fienili potranno avere altezza massima di mt 6,00 in

- gronda, gli altri annessi un'altezza massima di m 5,00 in gronda; le stalle potranno avere altezza massima di mt 3,50 in gronda.
13. Gli annessi agricoli qualora siano, in tutto o in parte, locali interrati o seminterrati, costituiscono volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.
 14. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
 15. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
 16. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
 17. Le nuove costruzioni devono essere realizzate in muratura o in legno, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo. Gli infissi e le serrande devono essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone verde o nero.
 18. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità strettamente produttive (cantine, depositi per stagionatura e simili). L'accesso a tali locali dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
 19. La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml 0,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento. Per tutti i manufatti con Sul superiore ai 1.000 mq la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%.
 20. La volumetria è determinata moltiplicando la superficie di ingombro per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature o elementi orizzontali.
 21. Non possono essere realizzati loggiati e porticati; è ammessa la sola realizzazione di pergolati di superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'annesso. Non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.
 22. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
 23. La modifica della destinazione d'uso degli annessi agricoli stabili realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14.04.1995 n. 64 - con esclusione di quelli i cui lavori siano iniziati dopo l'entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 03.01.2005 n. 1 - è ammessa allorché sia trascorso un periodo di almeno 10 (dieci) anni dalla data di rilascio della concessione.
 24. Gli annessi agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P..

Art. 91. Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedenti le capacità produttive aziendali

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di legge nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - allevamento intensivo di ricoveri di bestiame ovino o caprino nei pascoli altocollinari;

- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - acquicoltura;
 - allevamento di fauna selvatica;
 - cinotecnica;
 - allevamenti zootecnici minori.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al comma 1 del presente articolo.
3. La costruzione di nuovi annessi di cui al presente articolo è ammessa previo rilascio del permesso di costruire. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativi sono indicate:
- a. la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui al comma uno del presente articolo;
 - b. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
 - c. la verifica della conformità dell'intervento alle vigenti norme statali e regionali in materia di disciplina comunale del territorio rurale.
4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

Art. 92. Serre fisse e temporanee con copertura stagionale o pluriennale

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno. Si distinguono:
- a. serre fisse;
 - b. serre temporanee semplicemente appoggiate sul terreno o, eventualmente, ancorate al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
 - c. serre a copertura stagionale, eventualmente ancorate al suolo, la cui copertura permanente è vietata.
2. L'installazione è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al comune, e comunque in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. L'installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:
- a. il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
 - b. l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine;
 - c. le distanze minime non siano inferiori a:
 - d. metri 5 dalle abitazioni sul fondo;
 - e. metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - f. metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
 - g. metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5;
 - h. distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.
 - i. non siano realizzate su basamento in cemento ma con ancoraggi semplici e non permanenti

3. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
 - a. le esigenze produttive;
 - b. la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
 - c. i materiali utilizzati;
 - d. l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
 - e. la data di installazione e quella di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale. Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.
4. Previa ulteriore comunicazione, le serre temporanee, al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2 del presente articolo, possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi. Le serre a copertura temporanea, al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2, possono nuovamente essere coperte previa ulteriore comunicazione.
5. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui agli art. 94 e 95.
6. Non sono soggette alla disciplina di cui al presente articolo le coperture temporanee con altezza inferiore ad un metro.
7. Sono assimilate ai manufatti di cui al presente articolo le installazioni per lo stoccaggio del tabacco in foglia.
8. Le serre non possono essere soggette a cambio della destinazione d'uso, né a cambio della destinazione di utilizzo, rimanendo pertanto finalizzate alla sola attività produttiva agricola.
9. E' ammessa la realizzazione di serre fisse soltanto in seguito dell'approvazione del P.A.P.M.A.A., che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola. Nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovrà essere riportata l'indicazione che, la realizzazione della serra non costituisce volume urbanistico riutilizzabile. Alla fine dell'attività la stessa dovrà essere completamente rimossa ed effettuato il ripristino dello stato originario dei luoghi; in alternativa potrà essere rinnovata la convenzione/atto unilaterale d'obbligo.
10. La struttura della serra dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali simili. Le strutture portanti potranno essere in legno, il basamento potrà essere in cemento o altro materiale lapideo.
11. Le serre temporanee a copertura stagionale o pluriennale di norma saranno costruite con materiali plastici, avranno strutture leggere di ancoraggio, non saranno dotate di impianti fissi di condizionamento atmosferico, di irrigazione o di illuminazione.

Art. 93. Annessi agricoli reversibili per la coltura amatoriale o per piccole produzioni agricole

1. Gli annessi agricoli reversibili destinati all'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni possono essere costruiti:
 - interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
 - con materiali tradizionali tipici della zona, purchè l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.
2. Gli annessi agricoli reversibili hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli e di ricovero animali, e sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. L'installazione di annessi agricoli reversibili è consentita, in ogni caso previa demolizione delle eventuali consistenze abusive esistenti:
 - a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;

- b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 8;
 - c. se il fondo non risulta da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
4. Dalla superficie utile lorda (Sul) dell'annesso agricolo reversibile deve essere detratta la superficie utile lorda (Sul) della costruzione stabile legittima già presente;
- a. Il posizionamento dell'annesso deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.
 - b. Il posizionamento dell'annesso deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
5. I soggetti abilitati all'installazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo sono:
- a. gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo;
 - b. aziende agricole che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) compresa tra 0,2 e una unità colturale (U.C.) e che rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.
6. La superficie degli annessi agricoli non può comunque superare i 24 mq di Sul compresa la superficie eventualmente occupata da tettoie ed è determinata in funzione dei seguenti parametri colturali:

Mq 16 di sul massima:

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

Mq.24 di sul massima:

- Vigneto, frutteto, orto	mq. 4.000
- Oliveto	mq. 8.000
- Seminativo	mq. 16.000
- Fermo restando che la superficie di cui sopra sia contigua.	
- Sono escluse dal computo le aree boscate e i pratopascoli.	

7. Annessi di misura pari a mq.6 di sul sono ammessi per gli orti di dimensione non inferiore a mq 200. In caso di più orti contigui di proprietà diversa, tali annessi dovranno essere collocati a due a due accoppiati lungo il confine.
8. In caso di trasferimenti parziali dei fondi l'installazione degli annessi di cui al presente articolo sarà consentita solo se trascorsi dieci anni successivi dal frazionamento; sono fatte salve le disposizioni normative vigenti al momento del frazionamento.
9. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a atto abilitativo, previa presentazione di una istanza e di un progetto che dimostri la effettiva necessità delle realizzazioni e le finalità ad esse correlate.
10. L'istanza deve essere prodotta dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e deve essere corredata da:
- a. una relazione dettagliata sulle motivazioni della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività prevista;
 - b. la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005 e suoi Regolamenti di attuazione, nonché alle disposizioni normative del presente R.U. lo stato attuale delle colture; l'individuazione degli eventuali edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza e fondiarie;
 - c. elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione dei manufatti da realizzare;

11. La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:
- l'impegno a mantenere in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
 - l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, ovvero in caso di modifica dell'assetto colturale ovvero nel caso che vengano meno i minimi previsti dalle precedenti tabelle;
 - le relative forme di garanzia sanzioni;
 - la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.
12. La convenzione (o atto d'obbligo unilaterale):
- contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
 - l'inalienabilità degli annessi di cui al primo comma separatamente dall'intera superficie di proprietà.
13. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non è ammessa nelle seguenti aree:
- Nelle aree definite Invarianti strutturali ai sensi del P.S., e in particolare :
 - Nelle aree di protezione paesaggistica;
 - Nelle aree della R.E.C.; a distanza inferiore a mt 50 dal ciglio fluviale;
 - Nelle aree del Parco fluviale del Tevere.
 - o aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art.;
 - o aree boscate di cui all'art. 76;
 - o linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
 - o pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici di cui all'art. 31.

Art. 94. Manufatti precari

1. I manufatti precari sono strutture leggere – diverse dagli annessi agricoli reversibili di cui all'art. 97 e dalle serre di cui all'art. 96 – necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:
- non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
 - risultano semplicemente appoggiati sul terreno o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
 - sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, o ad usi connessi alla stagione venatoria, nonché alla eventuale vendita diretta di prodotti aziendali;
 - sono realizzati in legno o altri materiali leggeri;
 - la durata della loro installazione deve essere comunque inferiore a due anni.
 - sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. L'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa comunicazione al Comune e in coerenza con il P.T.C.P. e con il P.I.T.

3. L'installazione dei manufatti precari è ammessa solo a condizione che nel fondo agricolo non esistano già costruzioni stabili o temporanee utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.
4. Nella istanza di cui al comma 2 sono indicate:
 - a. le motivate esigenze produttive e/o venatorie che giustificano la realizzazione dei manufatti, le caratteristiche, e le dimensioni dei manufatti;
 - b. l'individuazione, su planimetria catastale, del terreno in cui è prevista l'installazione;
 - c. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e del termine entro il quale sarà rimosso;
 - d. l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri;
 - e. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
5. Ove perdurino le esigenze produttive e/o venatorie, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione, possono essere:
 - a. mantenuti per un tempo complessivo comunque non superiore a 9 mesi;
 - b. reinstallati, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale, se è decorso il termine annuale. La nuova installazione non può avere durata superiore a un anno. E' fatta salva la facoltà, in esito alla doverosa rimozione, di riproposizione della comunicazione.
6. E' consentita la realizzazione di "Punti Vendita aziendali" realizzati in forma di tettoia o chiosco aperto in legno, a carattere essenzialmente stagionale, finalizzati allo sviluppo delle attività commerciali di filiera corta, ove le aziende possono, a seguito delle acquisizioni delle autorizzazioni sanitarie necessarie, procedere alla esposizione e vendita dei prodotti semplici e/o trasformati in accordo con le normative di settore.
7. Il punto vendita, di dimensione non superiore a 20 mq, potrà essere realizzato anche in terreni estranei all'azienda, purché detenuti con titolo legittimo, avrà carattere stagionale o pluristagionale, comunque per una permanenza non superiore a 9 mesi, dopodiché andrà dismesso.
8. Il posizionamento del punto vendita aziendale dovrà rispettare le norme di sicurezza del codice della strada.
9. La realizzazione dei punti vendita, comprese le caratteristiche degli stessi, è soggetta a comunicazione al Comune.
10. Per i manufatti precari ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.
11. Non è consentito realizzare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:
 - Nelle aree definite Invarianti strutturali ai sensi del PS, e in particolare :
 - Nelle aree di protezione paesaggistica;
 - Nelle aree della R.E.C.; a distanza inferiore a mt 50 dal ciglio fluviale;
 - Nelle aree delle sistemazioni agrarie storiche;
 - Nelle aree del Parco fluviale del Tevere.
 - aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art.;
 - aree boscate di cui all'art. 87;
 - linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77;
 - pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici di cui all'art. 31;

Art. 95. Rifugi per squadre di caccia

1. L'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale è consentita, previo rilascio di titolo abilitativo. Il dimensionamento è determinato in funzione del numero dei componenti

delle squadre di caccia, in numero massimo di una struttura per ogni squadra e comunque fino ad un massimo di 100 mq di Sul. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicino alle strade esistenti al fine di non creare nuove infrastrutture e comunque è assolutamente vietata la localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di tettoie per il 50% della Sul realizzabile e il loro mantenimento ha valore per la durata della sola stagione venatoria.

2. E' consentito realizzare rifugi per l'attività venatoria dietro richiesta specifica formulata da squadre di caccia al cinghiale, regolarmente costituite e registrate presso i competenti Organi Provinciali. La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale anche se operante in zone di caccia differenti, il loro mantenimento ha valore per la durata della sola stagione venatoria.
3. Il rifugio sarà da considerare come annesso precario, che rimarrà in essere finché la squadra richiedente ne garantirà l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio dovrà essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.
4. L'edificio dovrà essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento.
5. La localizzazione del manufatto dovrà tenere conto della viabilità esistente.
6. Il progetto deve contenere:
 - a. elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
 - b. le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
 - c. la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
 - d. le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.
7. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico Atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e manutenzione della struttura; l'Amministrazione potrà richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; potrà altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.
8. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:
 - Nelle aree definite Invarianti strutturali ai sensi del PS, e in particolare :
 - Nelle aree di protezione paesaggistica;
 - Nelle aree della R.E.C.; a distanza inferiore a mt 50 dal ciglio fluviale;
 - Nelle aree delle sistemazioni agrarie storiche;
 - Nelle aree del Parco fluviale del Tevere.
 - o aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art....;
 - o aree boscate di cui all'art. 87;
 - o linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77;
 - o pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici di cui all'art. 31.

Art. 96. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso agricolo sono ammessi gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dall'elaborato cartografico 06N e 06S in scala 1:10.000 e 1:2.000 con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dovranno conservare quanto più possibile i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando la loro alterazione formale e materica. La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale secondo forme semplici e a disegno regolare, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile. Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. e sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola.

3. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti limitazioni:

- le nuove scale esterne devono essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;
- la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non deve alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti,
- sono vietate, per le abitazioni, finestre a nastro e la dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;
- è ammessa la creazione di loggiati o porticati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non deve essere superiore al 20% della superficie utile del piano;
- è ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie di ingombro di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Devono essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea;
- ad esclusione degli edifici di classe 1 è ammessa la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi devono essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Devono avere struttura totalmente lignea ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non può in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;
- non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto;
- non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto;
- non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con oggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.
- la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura deve avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30;
- il sottotetto non può essere utilizzato a fini abitativi ma solo per locali con destinazione di deposito occasionale, senza alterazione della copertura esistente.

4. Nei soli edifici di classe 6 all'interno del Territorio rurale, sono ammessi interventi di addizioni o interventi pertinenziali pari al 25 % della Sul legittima esistente ad esclusione di quelli ricadenti negli ambiti seguenti:

- Rete Ecologica Comunale (REC) di cui all'art.78;
- ambiti di reperimento A.N.P.I.L. di cui all'art. 81;
- aree di tutela paesaggistica di cui all'art. 31;

- aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04.
5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dai beni aziendali non può in nessun caso eccedere la Sul complessiva di mq 150.
 6. Nei soli edifici di classe 4 e 6 sono ammessi interventi di trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc, di volume ricostruito. Tali interventi devono rispettare i seguenti limiti:
 - gli interventi di ricostruzione devono essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria;
 - i nuovi volumi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, devono avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura deve essere a falde con tegole o coppi;
 - nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguono, nella realizzazione, le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui agli artt. 93 e 94.
 7. Gli interventi di cui ai commi 3, 4 e 5 sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola
 8. Su tutti gli edifici sono consentiti interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
 9. Sui soli edifici agricoli classificati con classe 6 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art 108 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi:
 - a. ristrutturazione urbanistica;
 - b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 10% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole;
 - c. per le sole abitazioni agricole facenti parte di aziende di elevata e media capacità produttiva: interventi di ampliamento della sul abitativa del volume abitativo esistente fino a 50%, per edifici di volumetria sul esistente superiori a mq 100 e fino al 75% per edifici di sul volumetria inferiore a mq. 100;
 - d. per gli annessi agricoli facenti parte di aziende di elevata e media capacità produttiva: oltre agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b), interventi di ampliamento della superficie coperta nel rispetto dei limiti dimensionali fissati per la nuova edificazione di annessi agricoli;
 - e. per gli annessi esistenti di dimensioni superiori a quelle ammesse per la nuova edificazione è possibile un incremento del volume della sul esistente compreso fino al 30%.
 10. In caso di interventi di frazionamento resta fermo quanto previsto dall'art. 98.
 11. Sugli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superficie fondiaria minime superiori a quelle previste dall'art. 108 è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso, solo ove venga dimostrata mediante approvazione di P.A.P.M.A.A., la non necessità dei detti edifici alla conduzione del fondo e sempre che non ostino impegni contrari assunti con l'Amministrazione in forza di atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo.
 12. Fermo restando quanto previsto all'art. 98, per gli edifici rurali che fanno parte di aziende inferiori ai minimi e che hanno già perso o che perderanno la funzione agricola il mutamento di destinazione d'uso è ammesso alle condizioni previste dall'art. 45 della L.R. 1 del 2005. I relativi progetti edilizi devono prevedere la individuazione delle relative aree pertinenziali. Nei casi previsti dall'art. 45 comma 2 della L.R. 1 del 2005 gli interventi di sistemazione ambientale richiesti sono quelli definiti nel successivo art. 102.
 13. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso.

14. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso possono essere accompagnati anche dalla esecuzione di opere edilizie ammesse sull'edificio ai sensi dei precedenti commi.
15. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili solamente se l'unità da realizzare in edifici di classe 1, 2 e 3 presenta s.u.l. pari o superiore a 45 mq, negli edifici di classe 4 e 6, la sul minima esistente non può essere inferiore a mq. 70. E' ammesso il cambio per gli edifici di classe 6 nel caso in cui la soglia di 70 mq sia raggiunta mediante l'addizione del 25 % di cui al precedente comma 4. Ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare una media minima per unità abitativa pari a 70 mq. di s.u.l.
16. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale di preesistenti residenze agricole possono comportare il recupero dell'intera s.u.l. legittima esistente alla data d'adozione del presente Regolamento urbanistico.
17. Il mutamento della destinazione verso la funzione ricettiva consente il recupero della totalità della sul esistente nel limite massimo di 3000 mq di sul nell'ambito del Parco agricolo. Nelle restanti parti del territorio tale limiti è ridotto a mq. 1500. La localizzazione della funzione ricettiva è sottoposta a verifica della capacità delle infrastrutture di accesso esistenti o della possibilità del loro adeguamento.
18. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale di beni preesistenti aventi funzione diversa dalla residenza agricola possono comportare:
 - a. il recupero dell'intera s.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, ove inferiore fino a 150 mq;
 - b. il recupero del 30% della s.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico per l'eccedenza rispetto a 150 mq e fino ad un massimo di recupero complessivo per 1250 mq ;soggetta a trasferimento nelle aree Tr del presente Regolamento Urbanistico.
 - c. nel caso di edifici di classe 1, 2 e 3 il recupero è consentito in loco per l'intera sul.
19. Il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme. In ogni caso il Regolamento urbanistico prescrive che:
 - ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per s.u.l. pari o superiori a mq. 250 di s.u.l., il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
 - l'intervento deve assicurare il mantenimento delle sistemazioni pertinenziali attuali ai fini della realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - in ogni caso, nelle aree di pertinenza non sono consentite nuove edificazioni;
 - il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale, derivante da frazionamenti o per superfici maggiori o uguali a 70 mq, non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;
 - sussista disponibilità di prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. A tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui ll'art. 2.
20. Limitatamente al territorio ricompreso nel perimetro della UTOE1 e nel sistema dei coltivi della frammentazione periurbana del PS e con esclusione della aree di "tutela paesaggistica", coerentemente con i criteri dettati dal PS, è ammesso il recupero a fini residenziali di edifici esistenti a destinazione agricola e non con una sul complessiva esistente maggiore o uguale a mq.70. Per detti edifici è ammesso un incremento una tantum fino a mq.150 di sul. L'intervento è assoggettato a Progetto unitario convenzionato relativo alla pertinenza che deve garantire il mantenimento di almeno un sedime, evitando sistemazioni del verde di tipo urbano. Il Progetto

unitario , interessando aree comunque visivamente sensibili nei confronti del rapporto tra centro urbano e paesaggio agrario dei contorni, è sottoposta all'assenso della Commissione per il paesaggio.

Art. 97. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con destinazione d'uso non agricola e/o comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dall'elaborato cartografico 06N e 06S su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.
2. Sugli edifici esistenti aventi destinazione non agricola sono ammesse le seguenti trasformazioni fisiche purché compatibili con la classificazione attribuita all'edificio:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia di cui all'art. 17;
 - b. Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 18;
 - c. demolizione e ricostruzione di volumi all'interno della pertinenza rappresentata in cartografia o definita catastalmente fino ad un massimo di 150 mq.
3. Gli interventi di cui al punto b. e c. possono comportare un incremento fino ad un totale di tre delle unità abitative che dovranno in ogni caso avere una superficie non inferiore a quella stabilita dall'art. 57.
4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili solamente se l'unità da realizzare in edifici di classe 1, 2 e 3 presenta s.u.l. pari o superiore a 45 mq; negli edifici di classe 4 e 6, la sul minima esistente non può essere inferiore a mq. 70. Ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare una media minima per unità abitativa pari a 70 mq. di s.u.l.
5. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale di edifici preesistenti sono soggetti alle seguenti limitazioni:
 - a. il recupero dell'intera s.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, ove inferiore a 150 mq con mantenimento del sedime; nel caso di più unità edilizie è ammessa la demolizione e ricostruzione con mantenimento di almeno un sedime;
 - b. trasferimento fino alla misura massima del 30% della sul residua in aree definite TR dal presente RU.
 - c. nel caso di edifici di classe 1, 2, e 3 il recupero è consentito in loco per l'intera sul.
 - d. Il mutamento della destinazione verso la funzione ricettiva consente il recupero della totalità della sul esistente nel limite massimo di 3000 mq di sul. nell'ambito del Parco agricolo. Nelle restanti parti del territorio tale limiti è ridotto a mq. 1500. La localizzazione della funzione ricettiva è sottoposta a verifica della capacità delle infrastrutture di accesso esistenti o della possibilità del loro adeguamento
6. Il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E.. Per il prelievo delle quantità destinate alla funzione turistico ricettiva in termini di posti letto dal dimensionamento del Piano strutturale, si fa riferimento ai dati esposti per il relativo Sistema territoriale di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme. In ogni caso il Regolamento urbanistico prescrive che:
 - ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per s.u.l. pari o superiori a mq. 250 di s.u.l., il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
 - l'intervento deve assicurare il mantenimento delle sistemazioni pertinenziali attuali, computate ai fini della realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - in ogni caso, nelle aree di pertinenza non sono consentite nuove edificazioni;

- Il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale, derivante da frazionamenti o per superfici maggiori o uguali a 70 mq, non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;
- sussista disponibilità di prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. A tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2.

Art. 98. Interventi di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariati strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali. A tale fine non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici a terra.
3. Il relativo progetto costituisce parte integrante della apposita convenzione, da stipularsi obbligatoriamente nei seguenti casi:
 - per interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
 - per interventi di restauro e risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola.
4. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi a cura di professionisti abilitati, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
5. Lo scomputo degli specifici oneri, previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
 - il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato
 - la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
 - la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
 - la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
 - la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
 - il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati;
6. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
 - relazione tecnica di progetto;
 - riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
 - particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
 - sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
 - documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;

- computo metrico estimativo redatto su prezzi ufficiali.
7. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, con idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
 8. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo della polizza fidejussoria, il titolare dell'autorizzazione deve presentare, a firma di professionista abilitato:
 - relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
 - elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
 - computo metrico a consuntivo.
 9. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo e in misura comunque non inferiore a alla quota massima stabilita per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

Art. 99. Disciplina di impianti per animali da affezione, canili e ricovero di equini

1. Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti. Sono soggetti alle norme del presente articolo gli impianti per la custodia e la detenzione degli animali gestiti da privati o da enti, a scopo di ricovero domestico, pensione, commercio o addestramento.
2. Gli impianti che rivestono uno scopo commerciale sono soggetti ad autorizzazione sanitaria ai sensi del vigente regolamento di polizia veterinaria, rilasciata dal sindaco, previa istruttoria favorevole del servizio veterinario e di igiene pubblica della A.S.L..
3. Per l'attività di pensione, ricovero, spazi per commercio o addestramento degli animali, non equiparabili alla attività agricola ed all'attività amatoriale, devono essere utilizzate volumetrie esistenti e non sarà consentita la realizzazione di nuove volumetrie. In ogni caso la localizzazione di tali strutture, ad eccezione di quelle destinate agli equini, dovrà distare non meno di mt. 500 da case sparse e non meno di mt. 1.000 da nuclei abitati o attività ricettive.
4. La detenzione e/o il ricovero dei cani deve essere attuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro regolamenti di attuazione ed i relativi impianti devono essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali.
5. E' ammessa la realizzazione di ricoveri per equini detenuti a scopo amatoriale. Il progetto deve evidenziare le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi nel rispetto di quanto segue:
 - il materiale da costruzione è in legno;
 - la recinzione è in paleria di castagno o altra essenza forte;
 - è consentita la realizzazione di box per il ricovero degli animali della superficie massima di 15 mq per animale e di un annesso pari a mq 30 e altezza non superiore a mt. 4,00 in gronda per la rimessa di attrezzature, la conservazione degli alimenti e dei medicinali e di un fienile. L'annesso dovrà insistere su una superficie fondiaria non inferiore a mq 500 a equino;
 - tali strutture dovranno essere opportunamente schermate con materiale vegetale autoctono;
 - il numero degli equini adulti detenuti a scopo amatoriale non potrà superare le tre unità;
 - il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate;
 - le strutture devono essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro;
 - è vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.

6. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale aventi le seguenti caratteristiche:
 - superficie massima del recinto di mq 25 realizzato in rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato dell'altezza di mt 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura. E' inoltre ammessa la possibilità di realizzare al suo interno una superficie completamente tamponata e coperta in maniera impermeabile non maggiore al 25% dell'area recintata con materiali leggeri, facilmente asportabili;
 - si prescrivono schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei suddetti manufatti.
7. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili, di conseguenza le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
8. Per i criteri insediativi si rinvia a quanto disciplinato per gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art. 95.
9. Il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate.

Art. 100. Recinzioni

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 80 cm nel rispetto dei seguenti criteri:
 - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
3. Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.
4. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
5. All'interno delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano, le eventuali recinzioni possono essere realizzate esclusivamente con siepi costituite da specie arboree autoctone.
6. All'interno delle aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni, che non devono in ogni caso introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo nel paesaggio agrario, né chiudere la viabilità rurale e/o podereale.
7. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a 2 m
8. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni a cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30 con elementi portanti verticali in materiali lapidei o cementati. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.

Art. 101. Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
 - piscine;
 - campi da tennis;
 - campi da calcetto;
 - maneggi.
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc 3.000. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
 - a. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
 - b. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
3. In ipotesi di realizzazione di piscine condominiali relative a complessi edilizi unitari di cui al comma precedente è previsto una riduzione degli oneri pari al 50%.
4. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
5. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
 - a. non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
 - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
 - c. si mostrino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
 - d. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
 - e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
 - f. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
 - g. prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
6. La superficie massima delle piscine, (superficie netta della vasca) è:
 - a. ad uso privato, pari a mq 100;
 - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq 150;
 - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq 200;
7. La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (Sul) massima di mq 6,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

8. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale.
9. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.
10. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
11. I maneggi ad uso privato sono ammessi solo all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e devono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.
12. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T.
13. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
 - da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
 - dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
 - da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

CAPO IV - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

Art. 102. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito P.A.P.M.A.A.) contiene gli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano strutturale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005 e suoi Regolamenti di attuazione.
2. Non è ammessa la presentazione di P.A.P.M.A.A. a sanatoria di opere e manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio.
3. L'imprenditore agricolo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A., può realizzare i seguenti interventi:
 - a. nuova edificazione:
 - a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e/o per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
 - per gli ampliamenti agli edifici esistenti, in ragione di quanto stabilito dall'art. 43 della L.R.T. 01/05, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 5/R.
 - b. riuso del patrimonio edilizio esistente:
 - a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e/o per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
 - con mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali.
4. Il P.A.P.M.A.A. è presentato al Comune o ai Comuni competenti per territorio utilizzando l'anagrafe regionale delle aziende agricole di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 23/2000, in attuazione di quanto previsto dall'art. 3 della L.R.T. n. 40/2009 e con le modalità definite con provvedimento della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di attuazione n. 7/R dell'art. 42 della L.R. 1/2005.
5. Il Comune verifica la regolarità urbanistica ed edilizia, la coerenza con la disciplina paesaggistica, la completezza e regolarità formale della documentazione presentata e acquisisce il parere della Provincia in ordine agli aspetti

agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati. La Provincia si pronuncia entro 45 giorni dalla richiesta del Comune.

6. I proprietari, o loro aventi causa, con convenzione, o l'atto d'obbligo unilaterale, disciplinante la realizzazione del P.A.P.M.A.A., devono garantire, oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, l'osservanza di specifici obblighi in ordine a:
 - a. la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - b. non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - c. non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
 - d. non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - e. a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
 - f. l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
 - g. la tutela e valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina delle Norme del Piano strutturale;
 - h. la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie;
 - i. la realizzazione e/o manutenzione delle opere di urbanizzazione;
 - j. il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;
 - k. ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
7. I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o atti d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R.T. n. 1/2005 e del presente Regolamento urbanistico. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi.
8. Il comune registra sull'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 23/2000 gli estremi della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.
9. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri ed i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.
10. Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:
 - a. l'anagrafica aziendale;
 - b. la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - c. la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
 - d. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;

- e. la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
- f. una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
- g. l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

11. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:

- la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 18/02/2008, n.6/R, Regolamento di attuazione del Capo II della L.R. 45/2007;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, indicandone le specie;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo; gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
- la viabilità rurale esistente.
- la tessitura agraria

12. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:

- a. l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
- b. le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
- c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 18/02/2008, n.6/R, Regolamento di attuazione del Capo II della L.R.T. n. 45/2007;
- d. gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;
- e. gli eventuali interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica delle presenti norme;
- f. l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

13. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse

accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:

- a. gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
 - b. gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - c. gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
14. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
- a. gli interventi agronomici
 - b. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti
 - c. gli interventi di natura edilizia
15. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
16. Non sono ammesse variazioni ai tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e dei suoi Regolamenti di Attuazione.
17. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.
18. Da eventuali modifiche del programma aziendale consegue obbligo di conforme modifica delle convenzioni (o atti d'obbligo unilaterali).
19. Previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma, l'azienda può chiederne la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di 60 giorni.
20. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:
- a. perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
 - b. limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
 - c. prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
21. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.

22. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del Regolamento di attuazione n. 7/R dell'art. 42 della L.R.T. 1/2005, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in comuni non contigui, il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto all'interno della unità tecnico economica (U.T.E.). Per realizzare le dotazioni generali dell'azienda possono essere applicate le disposizioni previste dall'art. 5 comma 3 del Regolamento di cui sopra.
23. Il programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.
24. Il programma aziendale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.
25. Nel territorio aperto, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A. e sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo unilaterale).
26. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto subordinati all'approvazione di P.A.P.M.A.A. sono disciplinati dall'art. 97 delle presenti N.T.A..

Art. 103. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano attuativo

1. Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano attuativo nei casi in cui prevede:
 - a. nuova edificazione con realizzazione di più unità abitative rurali;
 - b. edificazione di nuovi annessi agricoli stabili con S.U.L. superiore a mq 400;
 - c. riguardi ambiti territoriali di tutela paesaggistica di cui agli art.
2. Nei casi di cui al comma 1, la documentazione prevista dall'art. 96 è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio. Tale documentazione è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze.
3. Il dimensionamento della nuova edificazione prevista dal P.A.P.M.A.A. è determinato in base al prioritario criterio di ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.
4. Il P.A.P.M.A.A. con valore di Piano attuativo:
 - a. individua gli edifici da realizzare in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - b. definisce le modalità di razionalizzazione dell'uso delle acque potabili e per uso irriguo attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali;
 - c. prevede, ove possibile, la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
5. I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
6. Salvo quanto previsto dal presente articolo, ai P.A.P.M.A.A. con valore di Piano attuativo si applicano le previsioni di cui all'art. 106 del presente regolamento.

Art. 104. Superfici fondiari minime

7. Si definisce superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

-
8. In difetto di diversa indicazione da parte del piano territoriale di coordinamento, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono:
- 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
 - 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - 6 ettari per colture seminatave, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
 - 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'art. 3 della L.R. 39/2000, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.
9. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto nel piano territoriale di coordinamento della provincia, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste di cui sopra.
10. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R.T. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 2 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
11. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 2 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.

TITOLO XI - DISCIPLINA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

Art. 105. Ambito di applicazione

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

Art. 106. Aria

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

Art. 107. Acqua

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

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

Art. 108. Suolo e sottosuolo

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

Art. 109. Paesaggio, beni architettonici e ambientali

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

Art. 110. Energia

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
2. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
3. Le trasformazioni dovranno seguire i criteri progettuali dell'architettura sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" in tutte le tipologie d'intervento.
4. Ai fini della salvaguardia della salute umana ed in riferimento al contributo di S.N.A.M. Rete Gas nonché in ottemperanza del D.M. 17/04/2008, sia in relazione all'attuale tracciato della rete del gasdotto, sia in relazione alla nuova previsione di tracciato in via di attuazione si prescrive la verifica delle distanze di sicurezza da tale infrastruttura esistente e di previsione.

Art. 111. Rifiuti

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

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

Art. 112. Uso delle risorse naturali

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

Art. 113. Aree rurali

1. Nella zona E è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, a norma dell'art..... "Uso delle risorse naturali" delle presenti Norme.
 - fatto salvo che entro i 10 mt dal corso d'acqua le opere di seguito elencate dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente:
 - nei pressi dei corsi d'acqua sono ammessi interventi sulle strutture edilizie attualmente esistenti senza aumento di volume e di superficie coperta; è consentita, la ricostruzione dei manufatti esistenti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda, a parità di volume e di superficie coperta.
 - nei pressi dei corsi d'acqua sono ammessi interventi sulle strutture edilizie attualmente esistenti senza aumento di volume e di superficie coperta; è consentita, la ricostruzione dei manufatti esistenti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda, a parità di volume e di superficie coperta.
 - i progetti di ricostruzione dei manufatti o parte di essi, attualmente ricadenti entro la fascia di 10 m dal ciglio di sponda, dovranno prevedere la sistemazione e attrezzature di detta fascia a verde, al fine di garantire la pubblica fruibilità;
 - nell'area compresa tra il corso dell'acqua e il limite dei 10 m. dal ciglio di sponda; è altresì vietato porre a dimora piantagioni ad una distanza minore di m. 4.00 dal ciglio di sponda, nonché tutte quelle opere che comportino comunque rischio di erosione delle sponde durante le piene.

Art. 114. Tutela dell'integrità fisica del territorio (Disposizioni Generali)

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

Art. 115. Interventi sul suolo e sottosuolo

1. L'obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n.39/00 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n. 48R del 08/08/2003), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricoambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica e/o idrologico-idraulica.
2. a. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali
3. Al fine di mantenere un'adeguata regimazione delle acque superficiali e limitare l'erosione dei suoli, le lavorazioni agricole ordinarie e straordinarie tengono conto della giacitura del terreno ed in particolare:

2. GIACITURA PIANEGGIANTE

- per pendenze del terreno contenute entro 5% , al fine di favorire il drenaggio o lo scolo delle acque superficiali, sarà mantenuta in perfetta efficienza la rete scolante esistente e potenziata laddove necessario. Non è ammessa la eliminazione scoline se non a fronte di sistema di drenaggio di pari efficienza, non è ammessa la eliminazione di canali e fosse di scolo di ordine gerarchico superiore;
3. GIACITURA COLLINARE
- per pendenze del terreno comprese tra il 5 ed il 20% si provvederà ad una adeguata regimazione delle acque anche tramite apertura di fossette e scoline temporanee. Le lavorazioni saranno eseguite preferibilmente evitando il rittochino e, nel caso di colture arboree, praticando l'inerbimento controllato; per pendenze del terreno comprese tra il 25 e il 35% si dovrà provvedere a realizzare adeguate opere di regimazione delle acque superficiali che tendano ad aumentarne i tempi di corrivazione. Si dovrà tendere a contenere l'accorpamento dei campi, nel caso di colture arboree è auspicabile la pratica dell'inerbimento controllato. Nella realizzazione di nuovi vigneti nella scelta di orientamento dei filari, compatibilmente con la lavorazione in sicurezza, si dovrà evitare il rittochino, cercando anche sistemazioni idraulico agrarie innovative, paesaggisticamente compatibili e idonee a produzioni di qualità;
 - per pendenze comprese tra il 35 e il 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, dovranno essere previste idonee sistemazioni di versante e in alveo ispirate alle tecniche dell'ingegneria naturalistica con l'obiettivo di contenere fenomeni di erosione in alveo ed il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;
 - per pendenze superiori al 50% il mantenimento di una copertura forestale tende ad aumentare i tempi di corrivazione ed a frenare i processi erosivi. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle sistemazioni idraulico forestali dei versanti ed dell'alveo dei corsi d'acqua al fine di ridurre i rischi di movimenti franosi;
 - nelle zone calanchive i fenomeni erosivi sono lasciati alla loro normale evoluzione facendo salvi gli interventi tesi a salvaguardare l'incolumità di residenti e di terzi (interventi su viabilità, in prossimità di nuclei e centri abitati, ecc.) Le lavorazioni agricole devono arrestarsi a minimo 6 metri dal bordo del calanco. In prossimità dei calanchi dovranno essere evitati i movimenti di terra, mentre le opere di regimazione delle acque dovranno evitare di aumentare i fenomeni erosivi;
4. b. Infrastrutture viarie
5. I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato, la cui efficienza dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico appositamente redatto secondo le modalità riconosciute dalla Regione Toscana.
6. I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento ed all'interrimento.
7. L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.
8. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.
9. c. Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo
10. Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
11. I progetti relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità e rilevati, dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti regole:

- la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta, salvo eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme;
 - si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
 - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrate;
 - sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
12. d. Sbancamenti, scavi e rinterrati
13. Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.
14. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.
15. e. Reti interrate
16. La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
17. Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe.
18. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.
19. f. Fognature
20. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
21. Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e/o della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.
22. Sono da evitarsi lo sviluppo dei nuovi tratti di rete fognaria nella fascia di territorio larga 50 m che si sviluppa lungo i corsi d'acqua; sono altresì incentivati le azioni di delocalizzazione dei tratti della rete esistente.

Art. 116. Fattibilità degli interventi (Disposizioni Generali)

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

ASSEGNAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ MEDIANTE ABACO

Attraverso l'adeguamento degli elaborati di quadro conoscitivo si è potuto stabilire le nuove classi di pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica secondo normativa vigente (regolamento di attuazione N.53/R dell'art.62 della L.R. 03/01/2005 N.1).

Il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di trasformazioni urbanistiche di aree sia nei centri abitati (disciplina degli insediamenti) che nel territorio aperto senza che attualmente vi sia una già definita tipologia d'intervento.

Al fine di poter regolamentare l'attuazione di tali trasformazioni è stata definita una matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'intersezione tra classe di pericolosità esistente e la tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità (vedi "abaco" tab. 1 e tab. 2).

Le indicazioni riportate nelle prescrizioni sulla fattibilità degli interventi riportate nelle singole schede di fattibilità e le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in seguito all'attribuzione di classe di fattibilità mediante apposito "abaco" (in funzione della classe di pericolosità e della natura dell'intervento) assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio degli atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e S.C.I.A.).

Tale metodo di assegnazione delle classi di fattibilità potrà essere utilizzato per tutti quegli interventi che non hanno una scheda di fattibilità specifica.

Per la determinazione della classe di fattibilità dell'intervento si procede nel seguente modo:

- si individua in quale classe di pericolosità ricade la previsione d'intervento;
- si cerca l'intersezione con la tipologia d'intervento prevista;
- nella casella d'intersezione della matrice si legge la classe di fattibilità corrispondente.

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

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto e UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
	1	2	3	4
Scavi e rinterrati di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco: < 3,00 ml (*) >3,00 ml	I	II III	II III	III IV
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	I	I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	I	II	II	III
Consistenti ampliamenti o sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni.	I	II	III	IV
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia).	I	I	II	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da interventi di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.	I	II	III	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.	I	II	III	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici.	I	II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Ristrutturazione urbanistica	I	II	III	IV
Verde pubblico attrezzato e aree di sosta: a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.	I	I II	I II	I III

Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto:	I	I	I	I
a) per le parti a verde senza movimenti terra;		I	II	III
b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra;				
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.	I	III	III	IV
Zone destinate a parco fluviale o parco agrario:	I	I	I	I
a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempi libero;		II	II	III
b) per piccoli edifici a servizio.				
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.	I	II	III	III
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati:	I	I	I	I
a) realizzate con mantenimento delle attuali quote;		II	II	II
b) realizzate con sbancamenti o riporti fino a 3,0 m. (°);		III	III	IV
c) realizzate con sbancamenti o riporti superiori a 3,0 m o in sotterraneo.				
Acquedotti e fognature	I	II	II	IV
Parchi fotovoltaici e/o eolici.	I	II	III	III
Percorsi e aree di sosta pedonale.	I	I	I	I
Sottopassi e sovrappassi	I	II	III	IV
Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.	I	I	I	I
Aree a verde di rispetto e a verde privato, orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane e pozzi	I	I	I	I
Garage	I	II	III	IV
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia satellitare).	I	II	III	IV
Coltivazioni specializzate.	I	I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	I	II	III	IV
Realizzazione di annessi agricoli e volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio).	I	II	III	III
(per dimensioni dei volumi accessori < 50 mq)		II	III	IV
(per dimensioni dei volumi accessori > 50 mq)				

Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.	I	II	II	III
Realizzazione di serre con copertura stagionale.	I	I	I	II
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	I	III	III	IV
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto: (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	I	II II	III III	III IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali Vari, compresi GPL	I	I	I	II
Ripristino di tratti di viabilità forestale d'uso collettivo.	I	II	III	III
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro.	I	II	III	IV

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

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

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO	territorio aperto e UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	1	2	3	4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico.	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.	I	II	III	IV
Sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o addizione volumetrica	I	II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità e infrastrutture viarie, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica	I	II	III	IV
Realizzazione di tratti viari di collegamento fra viabilità esistenti fino a 200 ml di sviluppo	I	II	III	IV

Riporti (da considerarsi al pari della superficie coperta calcolata alla base del riporto)	I	II	III	IV
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	II	III	IV
Scavi e sbancamenti	I	I	I	I
Piscine e vasche di accumulo	I	I	I	I
Acquedotti e fognature	I	II	III	III
Parchi fotovoltaici e/o eolici.	I	II	III	IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL	I	I	III	III
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.	I	II	III	IV
Ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici <50 mq per edificio	I	II	III	III

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

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO	UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA			
	1*	2	3	4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco: < 3,00 ml (°) >3,00 ml		II II	II III	III IV
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.		I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.		II	II	III
Consistenti ampliamenti o sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni.		II	III	IV
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia).		I	II	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.		I	I	I

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.		II	III	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.		II	III	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici.		II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.		I	I	I
Ristrutturazione urbanistica		II	III	IV
Verde pubblico attrezzato e aree di sosta: a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.		I II	I II	I III
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde senza movimenti terra; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra;		I I	I II	I III
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.		III	III	IV
Zone destinate a parco fluviale o parco agrario: a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempi libero; b) per piccoli edifici a servizio.		I II	I II	I III
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.		II	III	III
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) realizzate con mantenimento delle attuali quote; b) realizzate con sbancamenti o riporti fino a 3,0 m. (°); c) realizzate con sbancamenti o riporti superiori a 3,0 m o in sotterraneo.		I II III	I II III	I II IV
Acquedotti e fognature		II	II	IV
Parchi fotovoltaici e/o eolici.		II	III	III
Percorsi e aree di sosta pedonale.		I	I	I
Sottopassi e sovrappassi		II	III	IV

Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.		I	I	I
Aree a verde di rispetto e a verde privato, orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane e pozzi		I	I	I
Garage		II	III	IV
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia satellitare).		II	III	IV
Coltivazioni specializzate.		I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.		II	III	IV
Realizzazione di annessi agricoli e volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio). (per dimensioni dei volumi accessori < 50 mq) (per dimensioni dei volumi accessori > 50 mq)		II II	III III	III IV
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.		II	II	III
Realizzazione di serre con copertura stagionale.		I	I	II
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.		II	III	IV
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto: (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)		II II	III III	III IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali Vari, compresi GPL		I	I	II
Ripristino di tratti di viabilità forestale d'uso collettivo.		II	III	III
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro.		II	III	IV

25. La normativa di riferimento è rappresentata dal regolamento di attuazione 53/R della LR 1/2005 prevede la definizione di n°3 tipi di fattibilità contraddistinte e precisamente in relazione agli aspetti geomorfologici, sismici ed idraulici evidenziati in un unico elaborato cartografico:

- fattibilità GEOLOGICA
- fattibilità SISMICA
- fattibilità IDRAULICA

26. Le Tavole di FATTIBILITÀ sono realizzate sulle destinazioni delle Tavole URBANISTICHE e pertanto sono redatte in n.7 fogli in scala 1:2.000.

27. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

28. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere.

29. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità indicate ai successivi artt. 91, 92, 93 e 94.

Art. 117. Fattibilità Geomorfologica

30. classe G.1. - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI
31. Si riferisce alle previsioni urbanistiche caratterizzate da pericolosità bassa per le quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.
32. Tale classe di fattibilità non risulta presente all'interno della disciplina degli insediamenti.
33. classe G.2. - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI
34. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
35. Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
36. Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.
37. classe G.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA
38. Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.. Sotto questo punto di vista la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
39. La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
40. classe G.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA
41. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.
42. Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.
43. Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.
44. Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

Art. 118. Fattibilità Idraulica

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

46. Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso di aree collinari o montane per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o siano in situazioni favorevoli di alto morfologico o in situazioni di fondovalle oggetto di modellazione idraulica che denotino assenza di condizioni di allagabilità per $Tr \leq 500$ anni.
47. In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.
48. classe I.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI
49. Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità media per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.
50. In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non è necessario indicare le condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.
51. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite nelle NTA di Regolamento Urbanistico relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.
52. classe I.3. – FATTIBILITÀ CONDIZIONATA
53. Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
54. a) vi siano notizie storiche di inondazioni
55. b) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.
56. In tale classe di fattibilità allo stato attuale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, sostituzione e ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche. Sono inoltre realizzabili i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio.
57. Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.2.2 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata.
58. classe I.4. – FATTIBILITÀ LIMITATA
59. Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità molto elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con $Tr \leq 30$ anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorrano contestualmente le condizioni a) e b) di cui al precedente paragrafo.
60. In questi casi le previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono subordinate alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni già definiti nelle schede di fattibilità di regolamento urbanistico.

61. In assenza di tali schede sono da prevedersi quelle tipologie d'intervento per le quali è dimostrato il raggiungimento delle condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.
62. In corrispondenza dell'alveo del corso d'acqua sono consentite le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.
63. Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata precisando che oltre a quanto indicato dalle classi di fattibilità, l'attuazione degli interventi risulterà subordinata a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico PS6 dell'Autorità di bacino del fiume Tevere e alle prescrizioni dettate dall'art. 36 della D.C.R. 72/2007 (nuovo PIT) relativamente ai 10 m dai corsi d'acqua.

Art. 119. Fattibilità Sismica

64. classe S.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI
65. In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.
66. classe S.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI
67. In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.
68. classe S.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA
69. Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata.
70. classe S.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA
71. Questa classe di fattibilità equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di area caratterizzate da instabilità geomorfologica.
72. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.
73. Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
74. Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

Art. 120. Piano di Bacino del fiume Tevere: Assetto Idrogeologico - PAI

75. In data 05.04.2006 sono state adottate con modifiche ed integrazioni dal Comitato Istituzionale le norme di attuazione del PAI che definisce nel territorio comunale le zone di rischio R.4, R.3 per gli aspetti geomorfologici ed idraulici e le fasce A, B, C le quali forniscono prescrizioni dirette per l'attuazione degli interventi.
76. In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale, si precisa che gli stessi risulteranno attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 14, 15, 28, 29, 30, 31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 121. 10 m dai corsi d'acqua art.36 del D.C.R. 72/2007 (nuovo PIT)

77. In tutto il territorio Comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.
78. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
79. I corsi d'acqua individuati come "principali" dal quadro conoscitivo del PIT e ricadenti nel territorio comunale di Sansepolcro sono i seguenti:

comune: SANSEPOLCRO

TORRENTE	AFRA	AR2433	AB
FOSSO	BUIO O DI MOSCHETO	AR925	A
TORRENTE	FIUMICELLO	AR2616	AB
RIO	FOSSATONE	AR2100	A
FOSSO	GRILLAIA O STIANTA	AR1279	A
FOSSO	LA REGLIA O FOSSO RIMAGGIO	AR3022	AB
FOSSO	PISCHIANO	AR1531	A
FOSSO	RIO O VANNOCCHIA	AR1658	AB
FIUME	TEVERE	AR751	AB
TORRENTE	TIGNANA	AR2763	AB

TITOLO XIII - NORME TRANSITORIE

Art. 122. Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

80. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico nell'elaborato ... - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazioni: per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.
81. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:
82. Piano attuativo con convenzione;
83. Piano attuativo con convenzione;
84. Piano attuativo con convenzione;
85. Piano attuativo con convenzione registrata a Sansepolcro il 3/10/2008 al n. 1107, serie 1T e trascritta ad Arezzo il 7/11/2008 al n. 21462 del registro generale ed al n. 14304 del registro particolare;
86. Piano attuativo con convenzione;
87. Piano attuativo con convenzione registrata a Sansepolcro il 31/8/2009 al n. 825, serie 1T e trascritta ad Arezzo il 1/9/2009 al n. 15347 del registro generale ed al n. 10171 del registro particolare;
88. Piano attuativo con convenzione registrata a Sansepolcro il 28/7/2008 al n. 801, serie 1T e trascritta ad Arezzo il 29/7/2008 al n. 15153 del registro generale ed al n. 10028 del registro particolare.
89. Gli immobili ricompresi in Piani attuativi ultimati alla data di adozione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo V relativo alla trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente.

TITOLO XIV - SALVAGUARDIE E NORME FINALI

Art. 123. Edifici privi di scheda – disciplina e procedimento di classificazione

90. Il proprietario di edifici legittimi esistenti alla data di adozione del Regolamento urbanistico che non risultano censiti all'interno della schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato 10 ai sensi dell'art. 51 delle presenti norme, può, in sede di osservazioni al Regolamento urbanistico adottato, produrre una scheda conforme a quella tipo allegata alla Relazione, elaborato contenente una proposta di classificazione dell'edificio, che potrà essere valutata in sede di approvazione del Regolamento urbanistico.
91. Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dalla Amministrazione Comunale una specifica classificazione - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:
- estratto del vigente Regolamento urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
 - relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla Relazione;
 - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
 - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.
92. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

TITOLO XV - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

CAPO II – PEREQUAZIONE

Art. 124. Aree soggette a perequazione urbanistica

93. Il presente capo disciplina la perequazione e la compensazione urbanistica
94. La perequazione urbanistica attua il pari trattamento dei proprietari di aree oggetto di trasformazione urbanistica che possiedono analoghe condizioni di fatto e di diritto.
95. La compensazione mira ad una equilibrata compartecipazione delle proprietà oggetto della trasformazione urbanistica alla cessione gratuita di aree alla Amministrazione Comunale, alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, alla realizzazione di interventi Edilizia Residenziale Sociale.
96. Con riferimento alla LR Toscana n. 1/2005 e al DPGR n. 3/R del 9.02.2007, art. 16, realizzano la perequazione urbanistica:
- i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle funzioni previste;
97. Attuano la compensazione:
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
 - gli obblighi relativi alle eventuali quote di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico prescrive.
98. Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti aree oggetto di trasformazione mediante perequazione urbanistica o compensazione:

- Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali (R)
- Aree TRpr - Trasformazione degli assetti insediativi produttivi industriali e artigianali (P) o commerciali di media grande distribuzione (C).

99. Le aree TR sono classificate in relazione alle loro caratteristiche di fatto e di diritto, e quindi sono loro attribuiti gli indici perequativi di edificabilità territoriale (indici perequativi) riportati nel successivo art. 19.

100. La trasformazione delle aree soggette a perequazione o compensazione avviene attraverso la formazione del comparto urbanistico ed è definita in un Piano Attuativo (PA) o in un progetto assoggettato a Permesso di Costruire (PdC) convenzionato. Il PA (o il PdC) e la relativa convenzione definiscono i parametri della perequazione urbanistica con riferimento alle norme riportate nel successivo articolo.

Art. 125. Parametri perequativi per le aree TR

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

Ambiti interni al territorio urbanizzato

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

Ambiti periurbani

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

102. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.

103. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quelle dei parcheggi e del verde nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

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

- 50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;
- 40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;
- 30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;
- 20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

104. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, in vece della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomuto per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.

105. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.

106. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.
107. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.
108. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1.500 mq.
109. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.
110. Le altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.
111. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.
112. Nei casi previsti dalle presenti norme in cui sia prescritta la demolizione senza o con parziale ricostruzione o siano fissati limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie, è ammesso il trasferimento totale o parziale delle sul esistenti. Detto trasferimento è destinato alle aree TR o alla TRpr secondo i seguenti parametri:
- maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una sul generata pari a 0,30 mq/mq;
 - maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una sul generata pari a 0,20 mq/mq;
 - maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;
 - attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.
113. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:
- L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";
 - Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): "Piano d'indirizzo per le montagne toscane 2004-2006";
 - Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) - "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";
 - Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";
114. Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

ALLEGATO

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEMA R.U.	Dimensionamento residenziale da P.R.G. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento residenziale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento residenziale da recupero di volumetrie esistenti (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Numero abitanti al 2013	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Dimensionamento delle funzioni produttive da P.R.G. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni produttive da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni commerciali e servizi da P.R.G. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni commerciali da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento del recupero di volumetrie esistenti (con direzionale e servizi alla produzione) (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione direzionale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento del recupero di volumetrie esistenti (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione turistico ricettiva da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	posti letto	Dimensionamento della funzione turistico ricettiva da recupero (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	posti letto	Standard		
			6.840,0	40.000,0	23.800,0	8816	6.380,0																										
PIANURA DEL TEVERE	U.T.O. E. 01		6.840,0		40.000,0		23.800,0		8816		6.380,0										5.400,0		2.500,0		5.400,0				2.800,0				
		TR09 - La Valentina				764,0				20																							
		TR10 - Via Boccaccio				3.090,0				80																							
		TR11 - Viale Osimo				4.125,0				107																							
		TR12 - Est Fortezza				2.340,0				61																							
		TR13 - Via Campo sportivo				361,0				9																							
		TR14 - Palazzetto																															
		TR15 - Truck Center																				1.000,0					1.500,0	50,0					
		TR16 - Via Saragat				2.364,0				61																							
		TR17* - San Gallo		1.400,0						36																							
		TR18** - San Gallo		4.400,0						114																							
		TR19 - Le Forche				4.407,0				114																							
		TR20* - Via Scarpetti				450,0				12																							
		TR21* - Via Scarpetti				400,0				10																							
		TR22* - Bruci				533,0				14																							
		TR23* - Avio albergo																									3.000,0	100,0					
	RQ02** - Via Fontesecca		1.100,0						20																								
	RQ06 - Via dei							3.000,0	78																								

DIMENSIONAMENTO RESIDUO				1.550,0		1.037,0		12.676,0												3.230,0		1.200,0		3.000,0			4.400,0			
COLLINA IN SINISTRA DEL TEVERE	U.T.O. E. 05					2.500,0		970,0		195																500,0		200,0		
	U.T.O. E. 06			580,0		250,0		400,0		65																	200,0			
TOTALI PARZIALI				580,0	0,0	2.750,0	0,0	1.370,0	0,0	260	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0	0,0	400,0	0,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO				580,0		2.750,0		1.370,0																		500,0		400,0		
MONTAGNA DI SANSEPOLCRO	U.T.O. E. 07							500,0		7																		700,0		
	U.T.O. E. 08							850,0		68															250,0		600,0			
TOTALI PARZIALI				0,0	0,0	0,0	0,0	1.350,0	0,0	76	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	250,0	0,0	0,0	1.300,0	0,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO				0,0		0,0		1.350,0																		250,0		1.300,0		
TOTALI GENERALI				36.340,0	20.942,0	87.600,0	52.753,0	54.750,0	23.256,4	16018	2445	133.930,0	79.344,0	94.500,0	17.020,0	28.630,0	9.000,0	0,0	0,0	9.500,0	7.190,0	3.700,0	500,0	10.150,0	6.000,0	200,0	15.200,0	3.800,0	0,0	
DIMENSIONAMENTO RESIDUO				15.398,0		34.847,0		31.493,6				54.586,0		77.480,0		19.630,0		0,0		2.310,0		3.200,0		4.150,0			11.400,0			